



CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT CHO GIAI ĐOẠN
TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024**



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Victory Capital (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Lê Hào	Chủ tịch	Bổ nhiệm 22/04/2024
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	Miễn nhiệm 22/04/2024
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	Bổ nhiệm 22/02/2024
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	Bổ nhiệm 26/04/2024
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên	Bổ nhiệm 26/04/2024
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm 14/05/2021
Ông David Maurice Jakson	Thành viên	Miễn nhiệm 25/01/2024
Ông Rainer Frey	Thành viên	Miễn nhiệm 05/02/2023

Ủy Ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm 20/04/2022
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm 28/02/2024

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 27/11/2023
------------------------	---------------	---------------------

Kế toán trưởng

Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 08/06/2022
------------------	----------------	---------------------

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong giai đoạn này.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp)

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất ;
- 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Kim Thoa

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Số: 87 /2024/UHYHCM – BCSX

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

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 14 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Victory Capital tại ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, 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 giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 21 trong phần thuyết minh báo cáo tài chính, Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh giải quyết vụ án “Tranh chấp về hợp đồng quản lý toà nhà” giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Victory Capital (bị đơn) đã có hiệu lực thi hành. Ngày 16/07/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định hoãn thi hành án số 59/QĐ-CCTHADS trong thời hạn 3 tháng (kể từ ngày 11/07/2024 đến 11/10/2024).

Vấn đề nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng đến kết luận của kiểm toán viên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác và công ty này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 29/03/2024. Ngoài ra, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty cũng được Công ty kiểm toán này soát xét và Công ty kiểm toán đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 15/08/2023.



Nguyễn Minh Hùng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số 0294-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		709.493.336.998	403.551.156.687
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	16.715.986.533	18.948.472.421
Tiền	111		14.215.986.533	1.948.472.421
Các khoản tương đương tiền	112		2.500.000.000	17.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		12.864.747.540	20.500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	12.864.747.540	20.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		454.606.599.597	255.418.693.982
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	224.425.272.277	40.151.530.360
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	15.096.947.829	3.953.594.708
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	13.576.510.000	39.743.700.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	338.584.853.515	304.321.852.938
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6, 7, 9	(137.076.984.024)	(132.751.984.024)
Hàng tồn kho	140	10	196.931.542.089	81.647.715.639
Hàng tồn kho	141		197.565.090.867	82.281.264.417
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	(633.548.778)
Tài sản ngắn hạn khác	150		28.374.461.239	27.036.274.645
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	357.552.250	102.961.859
Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.807.819.687	12.724.223.484
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	14.209.089.302	14.209.089.302
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		337.113.095.674	241.315.463.800
Các khoản phải thu dài hạn	210		73.385.601.992	82.594.895.910
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	82.594.895.910	82.594.895.910
Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	246.229.433	-
Phải thu dài hạn khác	216	9	400.000.000	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(9.855.523.351)	-
Tài sản cố định	220		78.890.811.742	73.678.537.461
Tài sản cố định hữu hình	221	11	65.062.011.984	59.640.810.342
- Nguyên giá	222		102.864.297.301	84.544.237.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.802.285.317)	(24.903.427.292)
Tài sản cố định vô hình	227	12	13.828.799.758	14.037.727.119
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.026.467.747)	(4.817.540.386)
Bất động sản đầu tư	230	13	146.509.538.987	84.949.807.948
- Nguyên giá	231		173.657.047.779	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.147.508.792)	(24.387.263.144)
Tài sản dở dang dài hạn	240		3.106.233.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	3.106.233.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	7.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		28.220.909.953	92.222.481
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	1.709.050.864	92.222.481
Lợi thế thương mại	269	16	26.511.859.089	-
TỔNG TÀI SẢN	270		1.046.606.432.672	644.866.620.487

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30/06/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		535.210.688.702	158.143.202.905
Nợ ngắn hạn	310		515.072.405.644	140.281.598.495
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	138.042.767.946	18.193.242.867
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	50.352.819.740	3.008.421.469
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	25.962.054.823	195.411.410
Phải trả người lao động	314		2.880.933.459	52.500.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	156.833.026.385	96.144.136.565
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		74.215.272	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	81.028.005.804	22.486.406.088
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	57.893.494.138	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.005.088.077	-
Nợ dài hạn	330		20.138.283.058	17.861.604.410
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.001.949.495	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	21	14.418.151.745	12.954.031.327
Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	718.181.818	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		511.395.743.970	486.723.417.582
Vốn chủ sở hữu	410	24	511.395.743.970	486.723.417.582
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
Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(565.864.264.632)	(537.906.278.405)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(537.922.298.866)	(540.390.890.296)
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		(27.941.965.766)	2.484.611.891
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61.667.569.896	9.037.257.281
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.046.606.432.672	644.866.620.487

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Thoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	87.655.572.104	10.190.879.675
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		87.655.572.104	10.190.879.675
Giá vốn hàng bán	11	26	40.500.403.882	8.063.775.620
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.155.168.222	2.127.104.055
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	1.969.362.254	3.054.705.035
Chi phí tài chính	22		-	40.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25	28	197.513.244	212.163.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	11.448.398.430	6.787.836.979
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		37.478.618.802	(1.818.231.525)
Thu nhập khác	31	30	5.984.432.059	982.906.784
Chi phí khác	32	31	52.006.262.865	1.507.786.987
Lợi nhuận khác	40		(46.021.830.806)	(524.880.203)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(8.543.212.004)	(2.343.111.728)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	8.271.487.878	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(16.814.699.882)	(2.343.111.728)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(27.941.965.766)	(2.198.251.611)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.127.265.884	(144.860.117)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	(282,6)	(22,2)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(282,6)	(22,2)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Thoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(8.543.212.004)	(2.343.111.728)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		15.868.031.034	2.676.592.133
Các khoản dự phòng	03		4.325.000.000	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		1.485.490.674	(3.054.705.035)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08		13.135.309.704	(2.721.224.630)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(194.462.885.263)	(842.184.778)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(115.283.826.450)	-
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		368.957.485.166	3.009.258.944
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.871.418.774)	139.646.400
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(161.487.247)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		70.313.177.136	(414.504.064)
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(110.416.040.524)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		24.669.771.170	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.087.200.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.754.390.000	5.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.533.416.330	2.763.198.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(72.545.663.024)	7.763.198.187
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		(2.232.485.888)	7.336.192.123
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	18.948.472.421	28.338.669.032
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	16.715.986.533	35.674.861.155

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu

Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng

Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Thoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Victory Capital (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305284081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 10 năm 2007, thay đổi lần thứ 21 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 1.000.000.000.000 đồng, tương ứng 100.000.000 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 85 người (tại ngày 31/12/2023 là 22 người).

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà, công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, 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, lò sưởi và điều hoà không khí và hệ thống xây dựng khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp, dịch vụ vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn;
- 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 sáng tác, nghệ thuật và giải trí, hoạt động của các cơ sở thể thao;

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, kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con trực tiếp:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 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, P. Tân Phú, Q. 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	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 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	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Kinh doanh Bất Động Sản
Công ty Cổ phần Victory Cons	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	72,00%	72,00%	Xây dựng và kinh doanh Bất Động Sản

Ngoài các công ty con trực tiếp nêu trên, Công ty còn có 01 công ty con gián tiếp (gọi tắt là công ty con cấp 2). Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát đầu tư 64,99% vốn góp như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần DBFS	1014 Phạm Văn Đồng, P. Hiệp Bình Chánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	64,99%	64,99%	Xây dựng và kinh doanh Bất Động Sản

Công ty hoàn thành việc mua 72% vốn của Công ty Cổ phần VictoryCons ngày 20/06/2024; và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát (Công ty con) hoàn thành việc mua 65% vốn của Công ty Cổ phần DBFS ngày 14/06/2024. Công ty đang xác định giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần VictoryCons và Công ty Cổ phần DBFS tại ngày mua bằng giá ghi sổ kế toán tại các công ty con cho việc hợp nhất số liệu cũng như xác định Lợi thế thương mại tại ngày mua. Giá trị lợi thế thương mại và các chỉ tiêu khác liên quan có thể thay đổi khi Công ty xác định giá trị hợp lý khác với giá trị ghi sổ tại hai công ty con nêu trên.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty đã được soát xét.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Victory Capital (Công ty mẹ) và các công ty con: Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Phúc Khang Gia, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tân Long Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Tiến Phát Đạt, Công ty Cổ phần DBFS, Công ty Cổ phần VictoryCons. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này được lập cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.5 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, 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 Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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 giai đoạn tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 HỢP NHẤT KINH DOANH

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

3.4 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác

Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

3.7 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

Các khoản phải thu được trình bày theo giá gốc và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.8 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

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 liên quan 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
- Máy móc, thiết bị	03 – 04
- Phương tiện vận tải	06 – 08
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
- Tài sản cố định khác	04 – 17

Tài sản cố định vô hình bao gồm Quyền sử dụng đất và phần mềm vi tính. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất	46 năm
- Phần mềm vi tính	05 năm

Bất động sản đầu tư (“BĐSDT”) được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 40 - 42 năm.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong các niên độ kế toán sau.

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 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

3.11 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ (TIẾP)

- 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.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

3.14 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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 lợi nhuận 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.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt hàng năm.

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu từ 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.

Doanh thu nhà thầu xây dựng

Doanh thu nhà thầu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

Là lợi nhuận được chia (nếu có) từ các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn và các khoản lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ. Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

Chi phí hoạt động

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

3.16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh thu cung cấp sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ là 10% và 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. 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 là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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 hợp nhất 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.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Việc xác định các loại thuế 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.17 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Victory Capital được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 36 dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	84.349.949	60.969.082
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.131.636.584	1.887.503.339
- Các khoản tương đương tiền	2.500.000.000	17.000.000.000
Cộng	16.715.986.533	18.948.472.421

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a) Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	12.864.747.540	12.864.747.540	20.500.000.000	20.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	12.864.747.540	12.864.747.540	20.500.000.000	20.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thủ Thiêm (*)	9.864.747.540	9.864.747.540	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Quận 2 (**)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hồ Chí Minh	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quận 5	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000
b) Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
- Trái phiếu (***)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
Cộng	19.864.747.540	19.864.747.540	20.500.000.000	20.500.000.000

(*): Bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 6,4%/năm đến 6,5%/năm, lãi nhập gốc. Các khoản này đã mang đi cầm cố tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm nhằm đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng.

(**): Bao gồm 3 hợp đồng tiền gửi số: 331137928, 331138247, 331138142 có kỳ hạn 6 tháng (từ tháng 06/2024 đến tháng 12/2024) tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Quận 2 giá trị là 3.000.000.000 đồng, lãi suất 4,5%/năm.

(***): Bao gồm giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số CTG2030T2/01-5752 phát hành ra công chúng năm 2020 đáo hạn năm 2030 với số lượng 20.000 trái phiếu tại ngày 30/07/2020, mệnh giá 100.000/ trái phiếu và giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số CTG2131T2-4180 phát hành ra công chúng năm 2021 đáo hạn năm 2031 với số lượng 50.000 trái phiếu tại ngày 18/11/2021, mệnh giá 100.000/ trái phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	224.425.272.277	(12.109.013.860)	40.151.530.360	(2.253.490.509)
- Công ty Cổ phần Dầu tự và Dịch vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông - Duyên Hải	39.161.294.796	-	-	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	53.496.114.824	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phú Land	39.934.631.108	(9.855.523.351)	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây	27.552.483.358	-	-	-
- Phải thu của khách hàng khác	52.798.175.185	(2.253.490.509)	28.668.957.354	(2.253.490.509)
b) Dài hạn (**)	82.594.895.910	-	82.594.895.910	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Phải thu của khách hàng khác	60.852.546.710	-	60.852.546.710	-
Cộng	307.020.168.187	(12.109.013.860)	122.746.426.270	(2.253.490.509)

(*): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 21 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bán án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Dầu tự và Dịch vụ Sao Kim.

(**): 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	15.096.947.829	(100.000.000)	3.953.594.708	(100.000.000)
- Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn (*)	1.932.000.000	-	1.932.000.000	-
- Ông Lê Thanh Bình	700.000.000	-	700.000.000	-
- Công ty TNHH Tư Vấn Thương mại Xây dựng Điện Không Gian	1.614.456.667	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Phong	2.535.875.433	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	8.314.615.729	(100.000.000)	1.321.594.708	(100.000.000)
b) Dài hạn	246.229.433	-	-	-
- Công Ty TNHH MTV Xây dựng Lĩnh Nguyên	246.229.433	-	-	-
Cộng	15.343.177.262	(100.000.000)	3.953.594.708	(100.000.000)

(*): 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 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 số 130/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023. Cho đến ngày phát hành báo cáo này, Toà án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh vẫn chưa ban hành bản án phúc thẩm.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	13.576.510.000	-	39.743.700.000	-
- Ông Nguyễn Hữu Nghĩa (*)	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
- Ông Lê Hào (**)	10.326.510.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Hiệp Phú Land	-	-	35.000.000.000	-
- Bà Cao Thị Tuyết Nhung	-	-	746.850.000	-
- Bà Ngô Việt Ngọc Thanh	-	-	746.850.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	13.576.510.000	-	39.743.700.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)**

(*): Khoản cho Ông Nguyễn Hữu Nghĩa vay theo Hợp đồng số 04/2023/HĐ-TPĐ ngày 28/12/2023. Số tiền cho vay là 3.250.000.000 đồng. Mục đích vay là tìm kiếm quỹ đất đầu tư Bất Động Sản. Thời hạn cho vay là 12 tháng. Khoản vay đã được thanh lý hợp đồng vào ngày 07/08/2024.

(**): Khoản cho Ông Lê Hào vay theo Hợp đồng số 01/2024/HĐCV/ĐBFS-LH ngày 01/05/2024. Hạn mức vay 15.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 12 tháng.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	338.584.853.515	(134.723.493.515)	304.321.852.938	(130.398.493.515)
- Ký cược, ký quỹ	1.072.280.000	(35.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Lãi dự thu	-	-	417.041.095	-
- Tạm ứng	27.121.599.340	(1.079.176.648)	4.928.595.448	(1.079.176.648)
- Phải thu khác	310.390.974.175	-	298.936.216.395	-
+ 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)	125.911.263.012	-	156.105.000.000	-
+ Tiền hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dịch vụ và đầu tư Đất Xanh Miền Tây	35.000.000.000	-	-	-
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (v)	4.127.342.255	-	-	-
+ Phải thu khác	8.855.801.886	(4.325.000.000)	6.334.649.373	-
b) Dài hạn	400.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	400.000.000	-	-	-
Cộng	338.984.853.515	(134.723.493.515)	304.321.852.938	(130.398.493.515)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(i): Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. 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 01/10/2023 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 vào Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Dầu và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) để thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại Trương Bình Hiệp tại Thành phố Thủ Đức 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”) số tiền 89.105.000.000 đồng theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư tài chính (số 02/TTHTĐT-VMP ngày 15/11/2022; 02/TTHTĐT-PKG ngày 28/9/2022; 02/TTHTĐT-TPĐ ngày 28/9/2022). Theo các thỏa thuận, 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 ... Số vốn hợp tác đầu tư tối đa là 250 tỷ VND do Công ty sẽ 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.
- * Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings số tiền 36.200.000.000 đồng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 30/6/2024, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phân lợi nhuận cố định số tiền là 606.263.012 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên.



CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***10. HÀNG TỒN KHO**

(*) : Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm:

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án chung cư cao tầng Mỹ Phú	43.794.694.933	-	43.794.694.933	-
Dự án Khu căn hộ Chung cư Kim Cương Xanh - Cara River Park	4.783.245.533	-	-	-
Khách sạn Văn phòng 2F Quận 1 (Cọc đại trà, Cọc thử)	2.865.834.406	-	-	-
Công trình Bảo Ninh 1 (Cọc thử OCC1,2,3; Khu Villa; Trung Tâm TMDV; cọc đại trà OCC1; cọc đại trà OCC2; Block OTM1,2; BT1,2)	24.891.799.075	-	-	-
Công trình Eco Xuân Block C	13.689.559.970	-	-	-
Công trình Cẩm Bình	2.486.105	-	-	-
Công trình I3E - Sài Gòn Intelia	55.799.996.907	-	-	-
Công trình High Intelia	8.130.438.834	-	-	-
Công trình Viva City	810.835.055	-	-	-
Công trình Gem Sky World	18.501.082.847	-	-	-
Công trình Thịnh Gia	1.110.566.533	-	-	-
Chung cư Vinaland Tower	5.870.437.972	-	-	-
Cộng	180.250.978.170	-	43.794.694.933	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***II. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2024	80.194.793.265	242.154.545	2.466.165.805	1.085.130.519	555.993.500	84.544.237.634
- Tăng do hợp nhất công ty con	322.681.818	14.869.863.304	2.993.660.000	133.854.545	-	18.320.059.667
30/06/2024	80.517.475.083	15.112.017.849	5.459.825.805	1.218.985.064	555.993.500	102.864.297.301
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2024	(21.885.923.829)	(202.188.819)	(1.337.935.097)	(1.014.967.258)	(462.412.289)	(24.903.427.292)
- Tăng do hợp nhất công ty con	(278.598.450)	(8.872.194.119)	(1.602.845.595)	(64.202.985)	-	(10.817.841.149)
- Khấu hao trong kỳ	(885.072.660)	(839.856.984)	(324.825.828)	(22.638.486)	(8.622.918)	(2.081.016.876)
30/06/2024	(23.049.594.939)	(9.914.239.922)	(3.265.606.520)	(1.101.808.729)	(471.035.207)	(37.802.285.317)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2024	58.308.869.436	39.965.726	1.128.230.708	70.163.261	93.581.211	59.640.810.342
30/06/2024	57.467.880.144	5.197.777.927	2.194.219.285	117.176.335	84.958.293	65.062.011.984

Tại ngày 30/06/2024, nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.858.989.262 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 1.716.823.741 đồng).

Tại ngày 30/06/2024, giá trị còn lại của nhà cửa và vật liệu kiến trúc dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 20) là 57.105.538.433 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
30/06/2024	<u>18.325.019.505</u>	<u>530.248.000</u>	<u>18.855.267.505</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	(4.297.425.719)	(520.114.667)	(4.817.540.386)
- Khấu hao trong kỳ	(198.794.028)	(10.133.333)	(208.927.361)
30/06/2024	<u>(4.496.219.747)</u>	<u>(530.248.000)</u>	<u>(5.026.467.747)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	14.027.593.786	10.133.333	14.037.727.119
30/06/2024	<u>13.828.799.758</u>	<u>-</u>	<u>13.828.799.758</u>

Tại ngày 30/06/2024, nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 530.248.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 410.248.000 đồng).

Tại ngày 30/06/2024, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất đã được dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 20).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
30/06/2024	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
- Tăng do hợp nhất công ty con	63.118.492.808	-	63.118.492.808
- Mua trong kỳ	25.871.255.049	-	25.871.255.049
- Thanh lý, nhượng bán	(24.669.771.170)	-	(24.669.771.170)
01/01/2024	<u>161.069.378.195</u>	<u>12.587.669.584</u>	<u>173.657.047.779</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
30/06/2024	(22.092.509.387)	(2.294.753.757)	(24.387.263.144)
- Tăng do hợp nhất công ty con	(1.333.399.585)	-	(1.333.399.585)
- Khấu hao trong kỳ	(1.277.693.737)	(149.152.326)	(1.426.846.063)
01/01/2024	<u>(24.703.602.709)</u>	<u>(2.443.906.083)</u>	<u>(27.147.508.792)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
30/06/2024	<u>74.656.892.121</u>	<u>10.292.915.827</u>	<u>84.949.807.948</u>
01/01/2024	<u>136.365.775.486</u>	<u>10.143.763.501</u>	<u>146.509.538.987</u>

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 84.605.834.457 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 85.853.341.971 đồng) 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 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024 chưa được trình bày lên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024 chi tiết như sau:

STT	Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	98.050.134.536	23.235.573.310	74.814.561.226
2	Căn B2-3-29 Regal Pavillon	12.961.065.525	-	12.961.065.525
3	Đất và nhà số A6 đô thị Yên Thanh	5.517.012.131	-	5.517.012.131
4	Tòa nhà Maison- Phú Yên (Căn A4, căn A5)	25.804.545.454	-	25.804.545.454
5	Tòa nhà Saigon Intela (Căn SH-A01, căn SH-A02, căn SH-A12)	8.147.071.364	-	8.147.071.364
6	Căn hộ Sunview 2	11.890.282.213	1.424.959.783	10.465.322.430
7	Tầng hầm chung cư Mỹ Phú	11.286.936.556	2.439.126.107	8.847.810.449
Cộng		173.657.047.779	27.147.508.792	146.509.538.987

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Phần mềm Base	212.415.000	-
- Căn hộ SH-B01	2.893.818.000	-
Cộng	3.106.233.000	-

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	357.552.250	102.961.859
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	53.343.333	5.185.817
- Các khoản khác	304.208.917	97.776.042
b) Dài hạn	1.709.050.864	92.222.481
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.405.169.966	56.773.849
- Chi phí bảo hiểm	-	35.448.632
- Các khoản khác	303.880.898	-
Cộng	2.066.603.114	195.184.340

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con

	30/06/2024	Tăng trong kỳ	Phân bổ trong kỳ	01/01/2024
- Công ty Cổ phần DBFS	7.467.821.768	7.467.821.768	-	-
- Công ty Cổ phần Victory Cons	19.044.037.321	19.044.037.321	-	-
Cộng	26.511.859.089	26.511.859.089	-	-

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn	138.042.767.946	138.042.767.946	18.193.242.867	18.193.242.867
- 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 Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
- 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 BĐS Link Group	5.710.591.000	5.710.591.000	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Định An	5.753.289.659	5.753.289.659	-	-
- Công ty TNHH SMC-SUMMIT	5.920.235.311	5.920.235.311	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông	5.485.590.280	5.485.590.280	-	-
- Các nhà cung cấp khác	98.985.367.918	98.985.367.918	2.005.549.089	2.005.549.089
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	138.042.767.946	138.042.767.946	18.193.242.867	18.193.242.867

(*): 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 21).

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	50.352.819.740	50.352.819.740	3.008.421.469	3.008.421.469
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000	378.000.000	378.000.000
- Các khách hàng mua dự án Chung cư Cao tầng Mỹ Phú	2.084.989.858	2.084.989.858	2.077.208.073	2.077.208.073
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	4.421.311.805	4.421.311.805	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An	10.026.010.573	10.026.010.573	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam	9.313.475.854	9.313.475.854	-	-
- Bùi Vũ Thảo Hiền	6.972.081.487	6.972.081.487	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	9.549.916.025	9.549.916.025	-	-
- Đối tượng khác	7.607.034.138	7.607.034.138	553.213.396	553.213.396
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	50.352.819.740	50.352.819.740	3.008.421.469	3.008.421.469

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng (*)	-	5.655.121.989	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	11.299.312.679	14.209.089.302	161.487.247
- Thuế thu nhập cá nhân	-	767.343.264	-	33.895.869
- Các loại thuế và lệ phí khác	-	1.098.377.025	-	28.294
	14.209.089.302	18.820.154.957	14.209.089.302	195.411.410
Số đã thực nộp trong kỳ				
			609.437.835	14.209.089.302
				195.411.410

(*) Thuế GTGT đã khấu trừ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 là 19.037.646.187 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	156.833.026.385	96.144.136.565
- Chi phí lãi vay (*)	61.527.640.813	61.527.640.813
- Trích trước dự án bất động sản, thi công	93.459.482.786	32.575.119.368
- Chi phí trích trước khác	1.845.902.786	2.041.376.384
b) Dài hạn	-	-
Cộng	156.833.026.385	96.144.136.565

(*): 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 đồng 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 còn lại nêu trên.

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 toàn nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 11, 12 và 13).

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	81.028.005.804	22.486.406.088
- Kinh phí công đoàn	457.974.277	5.672.880
- Bảo hiểm xã hội	1.095.287.351	-
- Bảo hiểm y tế	159.536.413	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	154.850.021	-
- Quỹ bảo trì các dự án	17.019.901.730	17.092.136.036
- Khoản nhận đặt cọc	314.068.400	222.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	59.636.238.714	2.976.378.552
+ Nguyễn Thành Hoàng	3.329.220.000	-
+ Hoàng Văn Dũng	1.691.139.476	-
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	51.661.374.850	259.123.945
+ Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.954.504.388	2.717.254.607
- Cổ tức phải trả	2.190.148.898	2.190.150.220
b) Dài hạn	14.418.151.745	12.954.031.327
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Link Group	2.416.400.418	-
- Tiền nhận đặt cọc dài hạn	1.151.751.000	2.104.031.000
Cộng	95.446.157.549	35.440.437.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

(*): Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCSVLVH-SK, được ký ngày 20/02/2017 (“Hợp đồng 03”) giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (“Sao Kim”). Theo Điều 6 của Hợp đồng 03, Hợp đồng có thời hạn 72 tháng (06 năm) kể từ ngày ký (“Thời hạn hợp đồng”). Hết thời hạn hợp đồng (ngày 20/02/2023) hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng. Sao Kim đã khởi kiện Công ty về tranh chấp Hợp đồng 03.

Ngày 25/09/2023, 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. Ngày 06/05/2024 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Ngày 17/06/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1839/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 1841/QĐ-CCTHADS với nội dung yêu cầu Công ty VCG phải thanh toán cho Công ty Sao Kim số tiền là 40.469.873.899 đồng (sau khi bù trừ số phải trả với số phải thu) theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/07/2024, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra yêu cầu đề nghị Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 ra quyết định hoãn thi hành án số 37/YC-VKS-KDTN để nghiên cứu hồ sơ, xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Ngày 16/07/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định hoãn thi hành án số 59/QĐ-CCTHADS trong thời hạn 3 tháng (kể từ ngày 11/07/2024 đến ngày 11/10/2024).

Tính đến ngày 30/6/2024, Công ty đã trình bày các quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được nêu ra tại Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định do bản án đã có hiệu lực pháp luật. Công ty đã ghi nhận các khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 37.076.259.391 đồng là nợ gốc và 14.325.991.514 đồng là lãi chậm thanh toán từ ngày 01/03/2017 đến 19/12/2023).

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	718.181.818	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	718.181.818	-
Cộng	718.181.818	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2024			01/01/2024			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Tăng do hợp nhất công ty con	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	57.893.494.138	57.893.494.138	2.602.630.283	55.290.863.855	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (*)	57.893.494.138	57.893.494.138	2.602.630.283	55.290.863.855	-	-	-
Cộng	57.893.494.138	57.893.494.138	2.602.630.283	55.290.863.855	-	-	-

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm: Hợp đồng tín dụng số 112/2024-HĐCVHM/NHCT-VICTORYCONS từ ngày 14/06/2024 đến ngày 13/06/2025 với hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận/ (Lỗ) sau thuế chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2023	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	2.385.512.377	1.493.700.000			
- Lãi/ (Lỗ) trong năm trước	-	-	-	2.484.611.891	(99.099.514)						
- Tăng trong năm trước	-	-	-	13.731.312	1.479.968.688						
31/12/2023	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	2.385.512.377	1.493.700.000			
01/01/2024	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	11.127.265.884	42.974.315.419			
- Lãi/ (Lỗ) trong kỳ	-	-	-	(27.941.965.766)							
- Điều chỉnh mua Công ty con trong kỳ	-	-	-	-							
- Điều chỉnh do hợp nhất trong kỳ	-	-	-	(2.289.149)	(1.485.000.000)						
- Tăng/ (Giảm) khác trong kỳ này	-	-	-	(13.731.312)	13.731.312						
30/06/2024	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(565.864.264.632)	61.667.569.896	511.395.743.970					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2024		01/01/2024	
	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%
Cộng	100.000.000	100,00%	100.000.000	100,00%

24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2024 CP	01/01/2024 CP
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 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
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhà thầu xây dựng	56.437.140.404	-
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	27.178.981.818	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.050.861.190	4.985.522.689
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	988.588.692	5.205.356.986
Cộng	87.655.572.104	10.190.879.675

(*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về 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 20/02/2023, 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.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Giá vốn nhà thầu xây dựng	15.222.201.558	-
- Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	23.103.149.445	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.175.052.879	2.594.771.427
- Giá vốn dịch vụ cung cấp (*)	-	5.469.004.193
Cộng	40.500.403.882	8.063.775.620

(*): Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về 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.

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.363.099.242	3.054.705.035
- Lãi từ hoạt động đầu tư khác	606.263.012	-
Cộng	1.969.362.254	3.054.705.035

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng</i>	197.513.244	212.163.636
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.090.909	212.163.636
- Chi phí bằng tiền khác	188.422.335	-
<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	11.448.398.430	6.787.836.979
- Chi phí nhân viên quản lý	4.274.493.960	4.745.733.146
- Chi phí vật liệu quản lý	12.076.821	5.342.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	71.390.418	440.410.038
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	383.360.347	261.820.706
- Thuế, phí và lệ phí	28.369.102	17.071.316
- Chi phí dự phòng	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.680.407.010	618.097.348
- Chi phí bằng tiền khác	673.300.772	699.362.425
Cộng	11.645.911.674	7.000.000.615

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	34.341.339	-
- Chi phí nhân công	19.496.695.518	4.745.733.146
- Khấu hao tài sản cố định	2.558.413.226	2.676.592.133
- Dự phòng phải thu khó đòi	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.692.486.460	6.479.265.177
- Chi phí bằng tiền khác	936.229.569	1.162.185.779
	29.043.166.111	15.063.776.235

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	1.811.520.750	217.787.377
- Thu nhập từ Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 6/5/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh (*)	3.794.376.430	-
- Các khoản khác	378.534.879	765.119.407
Cộng	5.984.432.059	982.906.784

(*): Khoản thu nhập khác tương ứng với khoản thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem thuyết minh số 21) bao gồm 7.498.713.949 đồng tiền nợ gốc, 2.833.765.942 đồng là tiền lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên công ty đã ghi nhận các khoản doanh thu và phải thu đối với Sao Kim giá trị là 7.138.000.576 đồng vào các kỳ kế toán trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	-	23.000.000
- Chi phí từ Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (*)	51.402.250.905	
- Phạt vi phạm hành chính	600.000.000	
- Các khoản chi phí khác	4.011.960	1.484.786.987
Cộng	52.006.262.865	1.507.786.987

(*) Chi phí khác tương ứng với khoản chi phí khác ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem trên thuyết minh số 21).

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.271.487.878	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	8.271.487.878	-

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(27.941.965.766)	(2.198.251.611)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	98.865.080	98.865.080
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	(282,6)	(22,2)

34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

35. BÁO CÁO 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty và các Công ty con đều có hoạt động chủ yếu là kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán 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 Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Chủ tịch UBKT
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám Đốc

	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban giám đốc:		
Nguyễn Tấn Thụ	424.272.120	320.494.999
Nguyễn Tuấn Anh	2.500.000	40.500.000
Lê Hào	62.772.500	-
Đỗ Thái Danh	28.187.500	-
Rainer Frey	-	40.500.000
David Maurice Jackson	-	40.500.000
Dương Văn Việt	-	19.596.774
Lê Văn Vũ	-	146.472.403
Ngô Viết Ngọc Thanh	-	105.272.726
Nguyễn Thanh Tuấn	-	36.525.218
Nguyễn Thị Kim Thoa	520.320.000	-
	<u>1.038.052.120</u>	<u>749.862.120</u>

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Lê Hào		
Cho vay	12.087.200.000	-
Thu hồi tiền cho vay	1.760.690.000	-

37. THÔNG TIN KHÁC

37.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

37. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

37.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

37.3 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

37.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Hoài An

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Thoa