



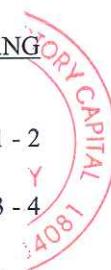
## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

MỤC LỤC

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIÊM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 32



## 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 2022 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 Dương Văn Việt	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	
Ông David Maurice Jackson	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/02/2022
Ông Rainer Frey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/02/2022
Ông Nguyễn Trung Trí	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022

#### Ban Kiểm soát / Ủy Ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 20/4/2022
Ông Dương Văn Việt	Thành viên Ủy Ban Kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 20/4/2022
Bà Tù Thị Vy Uyên	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 13/4/2022
Ông Phạm Hoàng Nhân	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 13/4/2022
Ông Nguyễn Tân Đạt	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 13/4/2022
Ông Hà Quang Án	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022
Ông Nguyễn Trọng Tín	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 28/02/2022

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/3/2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12/6/2022
Ông Phạm Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2022
Ông Phạm Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/10/2022

#### Người đại diện pháp luật

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28/3/2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/3/2022

## 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kê 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện



Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Số: 062 /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 24 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 tổng hợp 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 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 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán số 1.1027/22/TC-AC ngày 25 tháng 4 năm 2022 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến việc Ban Tổng Giám đốc Công ty điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.



**Chử Mạnh Hoan**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1403-2023-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Ngọc Thạch**  
Kiểm toán viên  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1

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

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>394.603.477.985</b>	<b>675.087.779.714</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>28.338.669.032</b>	<b>210.211.785.812</b>
1. Tiền	111		2.438.669.032	6.816.785.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.900.000.000	203.395.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>27.726.430.029</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	5.000.000.000	27.726.430.029
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>250.792.232.662</b>	<b>306.532.881.874</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	41.250.523.628	102.367.978.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	4.244.441.476	4.770.695.789
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	35.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	303.253.251.582	265.323.436.669
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(132.955.984.024)	(65.929.228.651)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>81.647.715.639</b>	<b>102.158.047.475</b>
1. Hàng tồn kho	141		82.281.264.417	102.158.047.475
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(633.548.778)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.824.860.652</b>	<b>28.458.634.524</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	325.588.360	82.916.250
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.290.182.990	14.166.628.972
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>243.968.527.787</b>	<b>243.154.451.717</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>79.882.946.929</b>	<b>74.872.798.694</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	79.882.946.929	74.872.798.694
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>76.322.466.513</b>	<b>78.054.685.942</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	61.866.961.034	63.200.450.583
- <i>Nguyên giá</i>	222		85.565.221.865	84.649.175.093
- <i>Giá trị hao mòn luỹ kế</i>	223		(23.698.260.831)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	14.455.505.479	14.854.235.359
- <i>Nguyên giá</i>	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- <i>Giá trị hao mòn luỹ kế</i>	229		(4.399.762.026)	(4.001.032.146)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>87.526.192.990</b>	<b>90.110.140.514</b>
- <i>Nguyên giá</i>	231		109.337.071.092	109.337.071.092
- <i>Giá trị hao mòn luỹ kế</i>	232		(21.810.878.102)	(19.226.930.578)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>236.921.355</b>	<b>116.826.567</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	236.921.355	116.826.567
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>638.572.005.772</b>	<b>918.242.231.431</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính Hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		155.727.800.567	318.258.596.255
I. Nợ ngắn hạn	310		137.575.553.242	300.683.928.638
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	16.444.414.733	15.395.273.256
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	2.833.575.469	2.846.390.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	71.819.003	81.866.779
4. Phải trả người lao động	314		909.330.187	1.532.051.325
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	94.400.258.183	95.877.271.548
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		377.285.480	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	22.538.870.187	184.550.829.934
II. Nợ dài hạn	330		18.152.247.325	17.574.667.617
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.096.325.635	5.237.890.927
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	13.055.921.690	12.336.776.690
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		482.844.205.205	599.983.635.176
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	482.844.205.205	599.983.635.176
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		(540.404.621.608)	(426.281.409.324)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(426.281.409.324)	(442.105.482.322)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(114.123.212.284)	15.824.072.998
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.656.388.107	10.672.605.794
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		638.572.005.772	918.242.231.431



Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	61.667.876.265	83.262.319.876
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		61.667.876.265	83.262.319.876
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	54.988.716.122	60.722.238.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.679.160.143	22.540.081.803
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	5.377.895.415	12.024.204.218
7. Chi phí tài chính	22	27	39.208.224.304	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		737.530.058	-
8. Chi phí bán hàng	25	28	539.630.823	213.834.891
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	94.125.749.571	25.402.771.818
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(121.816.549.140)	8.947.679.312
11. Thu nhập khác	31	29	7.723.728.052	6.715.263.303
12. Chi phí khác	32	30	3.052.908.883	245.932.887
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.670.819.169	6.469.330.416
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(117.145.729.971)	15.417.009.728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(117.145.729.971)	15.417.009.728
17. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(114.123.212.284)	15.824.072.998
18. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(3.022.517.687)	(407.063.270)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(1.154)	160



Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập biên

BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(117.145.729.971)	15.417.009.728
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.232.213.725	4.946.687.798
- Các khoản dự phòng	03	67.660.304.151	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.377.895.415)	(12.024.204.218)
- Chi phí lãi vay	06	737.530.058	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(48.893.577.452)	8.339.493.308
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	18.096.720.172	(5.214.834.551)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	19.876.783.058	46.777.442.623
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(162.530.795.688)	(4.608.109.625)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(362.766.898)	(101.969.669)
- 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	(174.544.866.866)	45.192.022.086
<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)	(93.176.000)
2.Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(212.470.000.000)	(246.593.472.962)
3.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	200.196.430.029	376.393.472.962
4.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.861.366.829	12.290.479.595
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(7.328.249.914)	141.997.303.595
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	105.941.112.252	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(105.941.112.252)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(22.003.520)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(22.003.520)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( $50 = 20 + 30 + 40$ )	50	(181.873.116.780)	187.167.322.161
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	210.211.785.812	23.044.463.651
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm ( $70 = 50 + 60 + 61$ )	70	<u>28.338.669.032</u>	<u>210.211.785.812</u>



Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập biếu

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**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**

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu theo vốn thực góp %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ theo vốn thực góp %	Hoạt động chính
<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	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản

Theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Tại ngày 31/12/2022, các công ty này đã được thành lập, tuy nhiên chưa đi vào hoạt động, đồng thời Công ty cũng chưa thực hiện góp vốn vào 02 công ty này.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính Hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

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

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

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

**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.

**Hợp nhất kinh doanh**

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

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, phải thu cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản chi phí phải trả.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

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

**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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**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 thuê hoạt động**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất.

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

	<u>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50
Máy móc, thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03
Tài sản cố định khác	03 - 17

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

**Quyền sử dụng đất**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 46 năm.

**Chương trình phần mềm máy tính**

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

**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. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (Số năm)
Quyền sử dụng đất	42
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 - 42

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

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

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

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở đòn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**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)**

**Chi phí đi vay**

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

**Các khoản chi phí**

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

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

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính Hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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)**

**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:

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao  
Phương Nam

Công ty Cổ phần Victoria Capital

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

**Mối quan hệ**

Cổ đông, người đại diện theo pháp luật là  
Chủ tịch HĐQT Công ty

Cùng Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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 Hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	28.740.767	881.970.563
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.409.928.265	5.934.815.249
Các khoản tương đương tiền (i)	25.900.000.000	203.395.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.338.669.032</b>	<b>210.211.785.812</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**

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 03 tháng đến dưới 12 tháng.

**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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>41.250.523.628</b>	<b>102.367.978.067</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	6.656.680.149	8.260.885.155
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng	-	47.272.960.000
Địa ốc Đất Xanh (ii)		
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bề chữa Dầu khí (PVC-PT)	5.519.453.764	4.497.650.671
Các đối tượng khác	29.074.389.715	42.336.482.241
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>79.882.946.929</b>	<b>74.872.798.694</b>
Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Các đối tượng khác	58.140.597.729	53.130.449.494
<b>Cộng</b>	<b>121.133.470.557</b>	<b>177.240.776.761</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 có thời gian thực hiện đến ngày 20/02/2023.
- (ii) Số đầu năm thể hiện giá trị khoản tiền còn lại phải thu từ hoạt động chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty, Công ty TNHH Bệnh viện đa khoa Anh Minh và các cổ đông cá nhân khác tại Công ty Cổ phần Đầu tư dầu khí Thăng Long với tổng giá chuyển nhượng là 546.364.800.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01/11/2016 và các phụ lục liên quan.

Theo Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 15/2/2022, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (“Đất Xanh”) đã chuyển trả cho Công ty, đồng thời Công ty đã chuyển 46.726.595.200 VND cho Công ty Cổ phần Đầu tư dầu khí Thăng Long (“Dầu khí Thăng Long”) để Dầu khí Thăng Long thực hiện tiếp nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010 (xem thuyết minh số 9) và thanh toán cho cổ đông cá nhân là 546.364.800 VND.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
Các đối tượng khác	1.612.441.476	2.138.695.789
<b>Cộng</b>	<b>4.244.441.476</b>	<b>4.770.695.789</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Hiệp Phú Land (i)	35.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay 15112022/HĐ-HPL ngày 15/11/2022 và các phụ lục, thời hạn cho vay là 03 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất từ 8%/năm đến 12%/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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (i)	-	-	147.494.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (ii)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	61.331.801.667	(61.331.801.667)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	32.000.000.000	(32.000.000.000)	32.000.000.000	-
Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iv)	7.212.250.155	-	7.277.960.466	-
Công ty TNHH KOKO Holdings - Phải thu hợp tác đầu tư (v)	156.105.000.000	-	-	-
Tạm ứng	2.576.124.648	(1.283.176.648)	1.731.606.994	(1.078.963.946)
Lãi dự thu	755.616.439	-	1.239.087.853	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	66.200.000	(35.000.000)	1.584.504.000	-
Các khoản phải thu khác	7.253.743.473	-	12.664.075.689	(169.472.529)
<b>Cộng</b>	<b>303.253.251.582</b>	<b>(130.602.493.515)</b>	<b>265.323.436.669</b>	<b>(62.580.238.142)</b>

- (i) Khoản phải thu phản ánh giá trị vốn góp của Công ty và phần vốn Công ty góp hộ Công ty TNHH Bệnh viện Anh Minh (tên cũ là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh ("Bệnh viện Anh Minh") tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Dầu khí Thăng Long"). Trong năm 2022, Công ty đã chuyển bù sung 46.726.595.200 VND vào Dầu khí Thăng Long từ số tiền thu được theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ngày 01/11/2016 và các phụ lục liên quan (xem thuyết minh số 6).

Đồng thời, Công ty đã bù trừ các Khoản phải trả khác số tiền 158.268.480.000 VND của Bệnh viện Anh Minh với khoản phải thu này (Xem thuyết minh số 20); số tiền còn lại phải thu khác sau bù trừ được xác định là phải thu Bệnh viện Anh Minh tăng thêm 35.952.515.200 VND (như thuyết minh ii mục này).

- (ii) Phải thu Bệnh viện Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG, Công ty đã thực hiện bù trừ với các khoản phải trả khác (Xem thuyết minh số 20) 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. Hiện tại, vụ án đang được tòa án thụ lý, Công ty cũng đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.
- (iii) 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. Trong năm, Công ty đã khởi kiện Vạn Khởi Thành và trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022.
- (iv) Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá tăng dầu 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.
- (v) 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. 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 sẽ chuyển vào tài khoản của Koko Holdings. Khi kết thúc thời hạn đầu tư, nếu:
- Kết quả đầu tư tài chính lỗ hoặc huề 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.

**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 XÂU**

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 VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.253.490.509</b>	-	<b>8.254.902.047</b>	<b>4.905.911.538</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	-	-	4.497.650.671	3.402.150.671
Các khách hàng khác	2.253.490.509	-	3.757.251.376	1.503.760.867
<b>Trả trước người bán</b>	<b>100.000.000</b>	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bảo vệ TSG Việt Nam	100.000.000	-	-	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>130.602.493.515</b>	-	<b>94.620.027.491</b>	<b>32.039.789.349</b>
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	32.000.000.000	-	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty TNHH Bệnh viên Đa khoa Anh Minh	97.284.316.867	-	61.331.801.667	-
Phải thu đối tượng khác	1.318.176.648	-	1.288.225.824	39.789.349
<b>Cộng</b>	<b>132.955.984.024</b>	-	<b>102.874.929.538</b>	<b>36.945.700.887</b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	209.644.956	-
Chi phí SXKD dở dang	43.794.694.933	-	43.787.567.308	-
<i>Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú</i>	43.794.694.933	-	43.654.863.908	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác</i>	-	-	132.703.400	-
Hàng hóa bất động sản	38.457.119.727	633.548.778	58.131.385.454	-
<i>Dự án Chung cư Petroland Quận 2</i>	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
<i>Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú</i>	7.563.848.778	633.548.778	7.563.848.778	-
<i>Dự án Quận 12</i>	23.103.149.445	-	42.777.415.172	-
<b>Cộng</b>	<b>82.281.264.417</b>	<b>633.548.778</b>	<b>102.158.047.475</b>	<b>-</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>325.588.360</i>	-	<i>82.916.250</i>	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	30.290.475	-	82.916.250	-
Các khoản khác	295.297.885	-	-	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>236.921.355</i>	-	<i>116.826.567</i>	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	201.788.248	-	116.826.567	-
Các khoản khác	35.133.107	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>562.509.715</b>	-	<b>199.742.817</b>	-

**THU YẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	870.838.292	555.993.500	84.649.175.093
- Mua trong năm	495.200.000	206.554.545	-	214.292.227	-	916.046.772
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>80.194.793.266</b>	<b>242.154.545</b>	<b>3.487.150.035</b>	<b>1.085.130.519</b>	<b>555.993.500</b>	<b>85.565.221.865</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	18.379.554.377	35.600.000	1.827.987.224	777.662.292	427.920.617	21.448.724.510
- Khäu hao trong năm	1.661.436.382	114.558.433	265.466.052	190.829.618	17.245.836	2.249.536.321
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>20.040.990.759</b>	<b>150.158.433</b>	<b>2.093.453.276</b>	<b>968.491.910</b>	<b>445.166.453</b>	<b>23.698.260.831</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	<b>61.320.038.889</b>	-	<b>1.659.162.811</b>	<b>93.176.000</b>	<b>128.072.883</b>	<b>63.200.450.583</b>
Tại ngày cuối năm	<b>60.153.802.507</b>	<b>91.996.112</b>	<b>1.393.696.759</b>	<b>116.638.609</b>	<b>110.827.047</b>	<b>61.866.961.034</b>

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 2.446.683.927 VND (tai ngày 01/01/2022: 2.446.683.927 VND).

Nhà cửa vật kiến trúc có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 59.675.109.174 VND (tai ngày 01/01/2022 là 61.320.038.889 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**

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**

	Phần mềm		
	Quyền sử dụng đất	máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	<u>18.325.019.505</u>	<u>530.248.000</u>	<u>18.855.267.505</u>
Số cuối năm	<u>18.325.019.505</u>	<u>530.248.000</u>	<u>18.855.267.505</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	<u>3.528.917.479</u>	<u>472.114.667</u>	<u>4.001.032.146</u>
- Khấu hao trong năm	<u>374.729.880</u>	<u>24.000.000</u>	<u>398.729.880</u>
Số dư cuối năm	<u>3.903.647.359</u>	<u>496.114.667</u>	<u>4.399.762.026</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<u>14.796.102.026</u>	<u>58.133.333</u>	<u>14.854.235.359</u>
Tại ngày cuối năm	<u>14.421.372.146</u>	<u>34.133.333</u>	<u>14.455.505.479</u>

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 410.248.000 VND (tại ngày 01/01/2022: 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	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	<u>96.749.401.508</u>	<u>12.587.669.584</u>	<u>109.337.071.092</u>
Số dư cuối năm	<u>96.749.401.508</u>	<u>12.587.669.584</u>	<u>109.337.071.092</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	<u>17.528.786.127</u>	<u>1.698.144.451</u>	<u>19.226.930.578</u>
Khấu hao trong năm	<u>2.285.642.870</u>	<u>298.304.654</u>	<u>2.583.947.524</u>
Số dư cuối năm	<u>19.814.428.997</u>	<u>1.996.449.105</u>	<u>21.810.878.102</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<u>79.220.615.381</u>	<u>10.889.525.133</u>	<u>90.110.140.514</u>
Tại ngày cuối năm	<u>76.934.972.511</u>	<u>10.591.220.479</u>	<u>87.526.192.990</u>

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 88.349.869.495 VND (tại ngày 01/01/2022 là 90.853.959.501 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 31/12/2022 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 31/12/2022 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.

**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

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022:

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	817.435.828	2.167.298.880
2	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 02	6.965.017.933	990.590.638	5.974.427.295
3	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 05	2.637.916.943	188.422.639	2.449.494.304
4	Sàn văn phòng tại tầng 05	11.145.695.839	1.109.700.032	10.035.995.807
5	Sàn văn phòng tại tầng 07	31.603.846.787	8.738.815.915	22.865.030.872
6	Sàn văn phòng tại tầng 12A	12.695.839.701	3.688.080.340	9.007.759.361
7	Sàn văn phòng tại tầng 02	30.017.082.625	4.269.140.621	25.747.942.004
8	Tầng hầm Chung cư cao tầng Mỹ Phú	11.286.936.556	2.008.692.089	9.278.244.467
<b>Cộng</b>		<b>109.337.071.092</b>	<b>21.810.878.102</b>	<b>87.526.192.990</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	VND	Giá trị	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
Các nhà cung cấp khác	2.948.734.881	2.948.734.881	1.899.593.404	1.899.593.404
<b>Cộng</b>	<b>16.444.414.733</b>	<b>16.444.414.733</b>	<b>15.395.273.256</b>	<b>15.395.273.256</b>

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Số đầu năm	VND	Số đầu năm	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		378.367.396		391.182.693
<b>Cộng</b>		<b>2.833.575.469</b>		<b>2.846.390.766</b>

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

	Số phải nộp		Số đã nộp		Số cuối năm
	Số đầu năm	trong năm	Số đã nộp	trong năm	VND
	VND	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu					
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>-</b>	<b>14.209.089.302</b>
b) Các khoản phải nộp					
Thuế thu nhập cá nhân	81.866.779	1.317.039.569	(1.327.087.345)	71.819.003	
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	149.182.672	(149.182.672)	-	
<b>Cộng</b>	<b>81.866.779</b>	<b>1.472.222.241</b>	<b>(1.482.270.017)</b>	<b>71.819.003</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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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	32.575.119.369	33.278.792.095
Chi phí trích trước khác	297.498.001	1.070.838.640
<b>Cộng</b>	<b>94.400.258.183</b>	<b>95.877.271.548</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 tất toán khoản vay gốc với ngân hàng này từ ngày 31/12/2017, nhưng chưa tất 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 (Xem thuyết minh số 13, 14 và 15).

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	22.538.870.187	184.550.829.934
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (i)	50.215.220	151.508.685
Cỗ tucson, lợi nhuận phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Quỹ bảo trì các dự án	17.546.623.854	19.462.953.290
Khoản nhận đặt cọc	281.777.739	1.405.095.253
Phải trả ngắn hạn khác	2.457.601.154	3.060.140.486
<b>b) Dài hạn</b>	<b>13.055.921.690</b>	<b>12.336.776.690</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	2.205.921.363	1.486.776.363
<b>Cộng</b>	<b>35.594.791.877</b>	<b>196.887.606.624</b>

- (i) Khoản phải trả Bệnh viện Anh Minh liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG. Trong năm, Công ty đã bù trừ với các khoản phải thu khác có liên quan hợp đồng này (xem thuyết minh số 9).

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	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	Đơn vị: VND	
	VND	VND	VND	VND	VND	Tổng cộng	VND
Số đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(442.105.482.322)	11.079.669.064	584.566.625.448	
Lãi năm trước	-	-	-	15.824.072.998	(407.063.270)	15.417.009.728	
Số cuối năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(426.281.409.324)	10.672.605.794	599.983.635.176	
Tăng trong năm	-	-	-	-	6.300.000	6.300.000	
Lỗ năm nay	-	-	-	(114.123.212.284)	(3.022.517.687)	(117.145.729.971)	
Số cuối năm nay	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	

Cổ tức đã thanh toán cho các cổ đông trong năm nay là 0 VND (năm trước là 21.280.000 VND).

*Vốn điều lệ*

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 sửa đổi lần 17 ngày 24/10/2022, Vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2022, chi tiết Vốn điều lệ đã được gộp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ 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%
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư	5.286.000	5,29%	5.286.000	5,29%
Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
Các cổ đông khác	32.499.420	32,50%	32.499.420	32,50%
<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.

**22. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc tin 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.

**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

**23. DOANH THU**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.363.636.368	31.845.770.763
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.047.076.261	10.811.636.656
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	20.257.163.636	40.604.912.457
<b>Cộng</b>	<b>61.667.876.265</b>	<b>83.262.319.876</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Giá vốn dịch vụ cung cấp	32.355.870.129	33.092.128.729
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.958.580.266	3.163.306.143
Giá vốn kinh doanh thành phẩm bất động sản	19.674.265.727	24.466.803.201
<b>Cộng</b>	<b>54.988.716.122</b>	<b>60.722.238.073</b>

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

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Chi phí nhân công	15.829.176.592	14.922.701.988
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.232.213.725	4.946.687.798
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	67.660.304.151	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.143.209.585	38.781.922.800
Chi phí khác bằng tiền	5.254.757.761	3.268.165.835
<b>Cộng</b>	<b>130.119.661.814</b>	<b>61.919.478.421</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Lãi tiền gửi	5.377.895.415	12.024.204.218
<b>Cộng</b>	<b>5.377.895.415</b>	<b>12.024.204.218</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.755.117	213.834.891
Các khoản chi phí bán hàng khác	62.875.706	-
<b>Cộng</b>	<b>539.630.823</b>	<b>213.834.891</b>

**b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	457.126.069	134.777.590
Chi phí nhân viên	15.829.176.592	14.922.701.988
Chi phí khấu hao TSCĐ	609.807.836	295.282.732
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	67.026.755.373	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.634.260.843	6.852.531.673
Các khoản chi phí QLĐN khác	4.568.622.858	3.197.477.835
<b>Cộng</b>	<b>94.125.749.571</b>	<b>25.402.771.818</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Thu nhập từ tiền phạt	3.506.807.311	321.261.618
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	-	6.394.001.685
Các khoản khác	4.216.920.741	-
<b>Cộng</b>	<b>7.723.728.052</b>	<b>6.715.263.303</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	153.502.688	120.932.887
Các khoản khác.	2.899.406.195	125.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.052.908.883</b>	<b>245.932.887</b>

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

	<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
Lợi nhuận trước thuế	(117.145.729.971)	15.417.009.728
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kê toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.480.580.360	245.932.887
Thu nhập chịu thuế	(113.665.149.611)	15.662.942.615
Lỗ năm trước được chuyển	-	(15.662.942.615)
Thu nhập tính thuế	(113.665.149.611)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</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 (Tiếp theo)**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ còn được khấu trừ cho các năm sau tại ngày 31/12/2022 do Công ty không chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kê toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. 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.

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kê toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(114.123.212.284)	15.824.072.998
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(114.123.212.284)	15.824.072.998
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	98.865.080	98.865.080
	<b>(1.154)</b>	<b>160</b>

**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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay		
Trù: Tiền	28.338.669.032	210.211.785.812
Nợ thuê	(28.338.669.032)	(210.211.785.812)
Vốn chủ sở hữu	482.844.205.205	599.983.635.176
Tỷ lệ nợ thuê trên vốn chủ sở hữu	-	-

**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.

**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**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền	28.338.669.032	210.211.785.812	28.338.669.032	210.211.785.812
Phải thu khách hàng và phải thu khác	290.272.790.115	375.982.341.731	290.272.790.115	375.982.341.731
Phải thu cho vay	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.000.000.000	27.726.430.029	5.000.000.000	27.726.430.029
<b>Tổng cộng</b>	<b>358.611.459.147</b>	<b>613.920.557.572</b>	<b>358.611.459.147</b>	<b>613.920.557.572</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Phải trả người bán và phải trả khác	51.988.991.390	212.131.371.195	51.988.991.390	212.131.371.195
Chi phí phải trả	94.400.258.183	95.877.271.548	94.400.258.183	95.877.271.548
<b>Tổng cộng</b>	<b>146.389.249.573</b>	<b>308.008.642.743</b>	<b>146.389.249.573</b>	<b>308.008.642.743</b>

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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.

**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)**

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.

Số cuối năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.338.669.032	-	28.338.669.032
Phải thu khách hàng và phải thu khác	216.004.095.114	74.268.695.001	290.272.790.115
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>284.342.764.146</b>	<b>74.268.695.001</b>	<b>358.611.459.147</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>133.333.327.883</b>	<b>13.055.921.690</b>	<b>146.389.249.573</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>151.009.436.263</b>	<b>61.212.773.311</b>	<b>212.222.209.574</b>
Số đầu năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
<b>Tài sản tài chính</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	210.211.785.812	-	210.211.785.812
Phải thu khách hàng và phải thu khác	301.109.543.037	74.872.798.694	375.982.341.731
Phải thu về cho vay	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	27.726.430.029	-	27.726.430.029
<b>Tổng cộng</b>	<b>539.047.758.878</b>	<b>74.872.798.694</b>	<b>613.920.557.572</b>
<b>Công nợ tài chính</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	199.794.594.505	12.336.776.690	212.131.371.195
Chi phí phải trả	95.877.271.548	-	95.877.271.548
<b>Tổng cộng</b>	<b>295.671.866.053</b>	<b>12.336.776.690</b>	<b>308.008.642.743</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>243.375.892.825</b>	<b>62.536.022.004</b>	<b>305.911.914.829</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 LUU 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 1.239.087.853 VND là số tiền lãi phải thu năm trước đã thu được trong năm nay và không gồm 755.616.439 VND là số tiền lãi của năm nay nhưng chưa thu. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng 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 ĐƯỜNG 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 Thủ lao Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban điều hành, quản lý:

	Năm trước VND	Năm nay VND
<b>Lương/Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, quản lý</b>		
Ông Nguyễn Tân Thụ - Chủ tịch HĐQT	1.866.078.703	492.484.521
Ông Dương Văn Việt - Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	148.900.000	45.483.871
Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên HĐQT - Kiêm chủ tịch UBKT	148.900.000	45.483.871
Ông Rainer Frey - Thành viên HĐQT	260.335.414	-
Ông David Maurice Jackson - Thành viên HĐQT	260.335.414	-
Ông Nguyễn Trung Trí - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	91.129.032
Ông Nguyễn Quang Hưng - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	388.020.501
Ông Nguyễn Thanh Tuấn - Tổng Giám đốc	1.243.177.491	40.516.129
Ông Phạm Mạnh Hải - Phó Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	607.432.927	40.516.129
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	360.969.572
Ông Nguyễn Tân Đạt - Thành viên BKS - Đã miễn nhiệm	4.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.416.428.991</b>	<b>1.504.603.626</b>

36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 31/01/2023, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 29/NQ-VCG thông qua việc triển khai phương án phát hành thêm 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ năm 2022, đồng thời cũng đã ban hành Nghị Quyết số 33/NQ-VCG ngày 31/01/2023 về việc thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ nêu trên. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục xin phê duyệt từ các cấp có thẩm quyền để thực hiện phương án phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ này.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.



Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập biểu