



CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2022
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2022**

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Trí	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông Dương Văn Việt	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	
Ông Rainer Frey	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022
Ông David Maurice Jackson	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm / Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Thanh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022
Ông Nguyễn Phú Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2022
Ông Phạm Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 3 năm 2022

Người đại diện pháp luật

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 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 kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2022

VICTORY CAPITAL

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL



Số: 173 /VACO/BCSX.HCM

**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 (“Công ty”), được lập ngày 23 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (gọi chung là “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 lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 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 Kiểm toán 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 Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 giữa niên độ.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021; và Báo cáo soát xét số 1.1370/21/TC-AC ngày 28 tháng 8 năm 2021 đưa ra kết luận ngoại trừ liên quan đến một số khoản công nợ có số dư sổ sách tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như liên quan đến việc ghi nhận khoản thu nhập từ tiền đặt cọc chuyển nhượng vốn của Công ty Vạn Khởi Thành, việc ghi nhận tài sản cố định liên quan phần diện tích chung của Dự án Petroland Tower, việc chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và việc bù trừ công nợ phải thu giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú.



Lê Xuân Thắng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0043-2022-156-1

Thay mặt và đại diện cho

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 08 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		681.493.455.346	675.087.779.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	74.169.013.589	210.211.785.812
1. Tiền	111		4.169.013.589	6.816.785.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	203.395.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		172.470.000.000	27.726.430.029
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	172.470.000.000	27.726.430.029
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		316.618.446.661	306.532.881.874
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	64.876.594.586	102.367.978.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	4.909.841.332	4.770.695.789
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	311.496.266.865	265.323.436.669
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(64.664.256.122)	(65.929.228.651)
IV. Hàng tồn kho	140	10	89.114.932.865	102.158.047.475
1. Hàng tồn kho	141		89.114.932.865	102.158.047.475
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		29.121.062.231	28.458.634.524
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	891.495.454	82.916.250
2. Thuê GTGT được khấu trừ	152		14.020.477.475	14.166.628.972
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	14.209.089.302	14.209.089.302
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		245.844.055.002	243.154.451.717
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.504.708.691	74.872.798.694
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		79.504.708.691	74.872.798.694
II. Tài sản cố định	220		77.183.458.995	78.054.685.942
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	62.528.588.576	63.200.450.583
- Nguyên giá	222		85.070.021.865	84.649.175.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.541.433.289)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	14.654.870.419	14.854.235.359
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.200.397.086)	(4.001.032.146)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	88.849.570.525	90.110.140.514
- Nguyên giá	231		109.337.071.092	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.487.500.567)	(19.226.930.578)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		306.316.791	116.826.567
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	306.316.791	116.826.567
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		927.337.510.348	918.242.231.431

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		331.955.068.112	318.258.596.255
I. Nợ ngắn hạn	310		313.998.609.701	300.683.928.638
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	31.899.351.244	15.395.273.256
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.834.914.458	2.846.390.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	115.694.447	81.866.779
4. Phải trả người lao động	314		1.224.358.483	1.532.051.325
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	94.976.416.748	95.877.271.548
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		416.828.115	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	182.531.046.206	184.550.829.934
II. Nợ dài hạn	330		17.956.458.411	17.574.667.617
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.355.006.721	5.237.890.927
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	12.601.451.690	12.336.776.690
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		595.382.442.236	599.983.635.176
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	595.382.442.236	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		(430.696.619.372)	(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 kỳ này	421b		(4.415.210.048)	15.824.072.998
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.486.622.902	10.672.605.794
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		927.337.510.348	918.242.231.431



Nguyễn Thanh Tuấn
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2022

Trần Thu Hằng
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	34.056.477.623	52.745.419.014
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		34.056.477.623	52.745.419.014
4. Giá vốn hàng bán	11	23	30.278.611.605	34.662.309.384
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.777.866.018	18.083.109.630
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	4.739.685.296	5.802.026.859
7. Chi phí bán hàng	25	26	229.043.608	143.146.891
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	13.326.273.371	13.338.329.424
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 - (25 + 26)}	30		(5.037.765.665)	10.403.660.174
10. Thu nhập khác	31	27	566.504.943	6.715.263.303
11. Chi phí khác	32	28	136.232.218	120.932.887
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		430.272.725	6.594.330.416
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.607.492.940)	16.997.990.590
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(4.607.492.940)	16.997.990.590
16. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(4.415.210.048)	17.206.444.870
17. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(192.282.892)	(208.454.280)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	(45)	174



Nguyễn Thanh Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2022

Trần Thu Hằng
Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung
Người lập biểu

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này		Kỳ trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(4.607.492.940)		16.997.990.590	
2. Điều chỉnh cho các khoản					
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.552.643.708		2.726.398.431	
- Các khoản dự phòng	03	(1.264.972.529)		-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.739.685.296)		(5.802.026.859)	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(8.059.507.057)		13.922.362.162	
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(13.996.554.499)		(21.305.804.106)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.043.114.610		45.128.875.000	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	13.696.471.857		19.679.860.667	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(998.069.428)		9.670.379	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	6.300.000		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.691.755.483		57.434.964.102	
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(420.846.772)		(5.990.782.899)	
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(172.470.000.000)		(218.867.042.933)	
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.726.430.029		154.367.042.933	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.429.889.037		5.427.207.532	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(139.734.527.706)		(65.063.575.367)	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-		(21.280.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-		(21.280.000)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(136.042.772.223)		(7.649.891.265)	
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	74.169.013.589		15.394.572.386	



Nguyễn Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2022

Trần Thu Hằng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ 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 15 ngày 31 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2022 là 38 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 dịch vụ, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu theo vốn thực góp %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ theo vốn thực góp %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	90,16	90,16	Xây dựng và Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt	Lầu 12, Số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99	99,99	Kinh doanh bất động sản

Theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Tại ngày 30/6/2022, 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.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

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 giữa niên độ.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

6-0
HÀN
HỒ C
G T
M H
TOÁ
C
T.P



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh.

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 và các khoản ký quỹ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Công cụ tài chính (Tiếp theo)

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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản 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 gốc 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

Tài sản thuê hoạt động

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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 kỳ. 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 giữa niên độ.

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>Số năm khấu hao</u>
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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao (Tiếp theo)

Chương trình phần mềm máy tính

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm khấu hao
Quyền sử dụng đất	42
Nhà cửa, vật kiến trúc	40 - 42

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu:

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu 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 phân 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

091
18

002
NH
CHÍ
TY
HỮU
HẠN
P.H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất giữa niên độ. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay Hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

CAPITAL

C.T.I.N.H.H
HẠN
CHỈ MINHM.S.C.N.010
TH
TRÁ
Q. BÌNH T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

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

Thuế (Tiếp theo)

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 thuận.

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

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

Bên liên quan

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

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

Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	179.034.921	881.970.563
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.989.978.668	5.934.815.249
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	70.000.000.000	203.395.000.000
Cộng	<u>74.169.013.589</u>	<u>210.211.785.812</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a/ Ngắn hạn	64.876.594.586	102.367.978.067
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (i)	25.510.885.155	8.260.885.155
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (ii)	-	47.272.960.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí (PVC-PT)	5.519.453.764	4.497.650.671
Các đối tượng khác	33.846.255.667	42.336.482.241
b/ Dài hạn	79.504.708.691	74.872.798.694
Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Các đối tượng khác	57.762.359.491	53.130.449.494
Cộng	144.381.303.277	177.240.776.761

- (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) Đây là khoản tiền liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01/11/2016 và các phụ lục liên quan được ký kết giữa Bên A (bao gồm Công ty và 02 cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long do Công ty đại diện theo ủy quyền là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh và cổ đông cá nhân còn lại) và Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (“Đất Xanh”). Ngày 15/02/2022 giữa Công ty và Đất Xanh có ký thỏa thuận phụ lục số 03, trong đó Đất Xanh đã chuyển thanh toán toàn bộ phần tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần nêu trên cho Công ty (tương đương 47.272.960.000 VND), đồng thời Công ty cũng có trách nhiệm thực hiện chuyển số tiền đó cho cổ đông cá nhân trong hợp đồng (với số tiền là 546.364.800 VND) và số tiền còn lại (tương đương 46.726.595.200 VND) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Dầu khí Thăng Long”). Công ty đã thực hiện việc chuyển tiền liên quan này (xem thuyết minh số 8).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1.932.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thái Hòa	345.787.170	345.787.170
Ông Lê Thanh Bình	700.000.000	700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Thịnh	665.000.000	665.000.000
Các đối tượng khác	1.267.054.162	1.127.908.619
Cộng	4.909.841.332	4.770.695.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (i)	195.812.404.582	-	147.494.400.000	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (ii)	61.331.801.667	(61.331.801.667)	61.331.801.667	(61.331.801.667)
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iv)	7.277.960.466	-	7.277.960.466	-
Tạm ứng	2.681.387.299	(1.078.963.946)	1.731.606.994	(1.078.963.946)
Lãi dự thu của tiền gửi có kỳ hạn	548.884.112	-	1.239.087.853	-
Các khoản đặt cọc ngắn hạn	1.581.732.000	-	1.584.504.000	-
Các khoản phải thu khác	10.262.096.739	-	12.664.075.689	(169.472.529)
Cộng	311.496.266.865	(62.410.765.613)	265.323.436.669	(62.580.238.142)

- (i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (“Dầu khí Thăng Long”) thể hiện khoản góp vốn vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh - trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh (“Bệnh viện Anh Minh”), trong đó Công ty góp vốn hộ Bệnh viện Anh Minh. Trong năm 2022, Công ty có chuyển thêm 46.726.595.200 VND vào Dầu khí Thăng Long (xem thuyết minh số 6). Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HD-PETROLAND ngày 06/08/2010 cùng các phụ lục liên quan được ký giữa Công ty và Bệnh viện Anh Minh, Công ty sẽ thu lại khoản vốn góp này sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG (Xem thuyết minh số 19).
- (ii) Khoản phải thu Bệnh viện Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 06/8/2010. Ngoài ra, Công ty sẽ thực hiện thu hồi toàn bộ các khoản chi hộ cho Bệnh viện Anh Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland và các phụ lục liên quan sau khi trừ các khoản thanh toán bao gồm trong giá chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG. 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.
- (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 theo hợp đồng số 174/2010/HĐHTĐT ngày 27/9/2010. Tuy nhiên ngày 29/3/2019, Công ty đã ký thỏa thuận phương án hoàn trả lại vốn góp với Vạn Khởi Thành. Đồng thời ngày 15/4/2022, Vạn Khởi Thành đã gửi Công văn số 17/CV-VKT để xác nhận nghĩa vụ hoàn trả số tiền 32 tỷ VND cho Công ty theo 03 đợt, trong đó thời hạn thanh toán cuối cùng là 31/3/2023.
- (iv) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

9. NỢ XẤU

Là các khoản phải thu đã quá thời hạn trên 03 năm, cụ thể:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	2.253.490.509	-	8.254.902.047	4.905.911.538
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống	-	-	4.497.650.671	3.402.150.671
Bể chứa Dầu khí				
Các khách hàng khác	2.253.490.509	-	3.757.251.376	1.503.760.867
Phải thu khác	62.410.765.613	-	62.580.238.142	-
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa	61.331.801.667	-	61.331.801.667	-
Anh Minh				
Phải thu đối tượng khác	1.078.963.946	-	1.248.436.475	-
Cộng	64.664.256.122	-	70.835.140.189	4.905.911.538

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Công cụ, dụng cụ	104.545.455	-	209.644.956	-
Chi phí SXKD dở dang	43.927.398.333	-	43.787.567.308	-
Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú	43.794.694.933	-	43.654.863.908	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	132.703.400	-	132.703.400	-
Hàng hóa bất động sản	45.053.539.320	-	58.131.385.454	-
Dự án Chung cư Petroland Quận 2	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
Dự án Chung cư cao tầng Mỹ Phú	7.563.848.778	-	7.563.848.778	-
Dự án Quận 12	29.699.569.038	-	42.777.415.172	-
Cộng	89.114.932.865	-	102.158.047.475	-

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	891.495.454	82.916.250
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	161.932.347	82.916.250
Các khoản khác	729.563.107	-
b) Dài hạn	306.316.791	116.826.567
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	284.370.700	116.826.567
Các khoản khác	21.946.091	-
Cộng	1.197.812.245	199.742.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

12. TẶNG, GIÁM 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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ												
Số dư đầu kỳ	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	870.838.292	555.993.500	84.649.175.093						
- Mua trong kỳ	-	206.554.545	-	214.292.227	-	420.846.772						
Số dư cuối kỳ	79.699.593.266	242.154.545	3.487.150.035	1.085.130.519	555.993.500	85.070.021.865						
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ												
Số dư đầu kỳ	18.379.554.377	35.600.000	1.827.987.224	777.662.292	427.920.617	21.448.724.510						
- Khấu hao trong kỳ	822.464.858	43.531.159	132.733.026	85.356.818	8.622.918	1.092.708.779						
Số dư cuối kỳ	19.202.019.235	79.131.159	1.960.720.250	863.019.110	436.543.535	22.541.433.289						
GIÁ TRỊ CÒN LẠI												
Tại ngày đầu kỳ	61.320.038.889	-	1.659.162.811	93.176.000	128.072.883	63.200.450.583						
Tại ngày cuối kỳ	60.497.574.031	163.023.386	1.526.429.785	222.111.409	119.449.965	62.528.588.576						

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình bao gồm các TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2022 với giá trị là 2.446.683.927 VND (tại ngày 01/01/2022: 2.446.683.927 VND).

Nhà cửa vật kiến trúc có giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 là 60.497.574.003 VND (tại 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 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
Số dư cuối kỳ	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	3.528.917.479	472.114.667	4.001.032.146
- Khấu hao trong kỳ	187.364.940	12.000.000	199.364.940
Số dư cuối kỳ	3.716.282.419	484.114.667	4.200.397.086
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	14.796.102.026	58.133.333	14.854.235.359
Tại ngày cuối kỳ	14.608.737.086	46.133.333	14.654.870.419

Nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2022 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 18).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
Số dư cuối kỳ	96.749.401.508	12.587.669.584	109.337.071.092
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	17.528.786.127	1.698.144.451	19.226.930.578
Khấu hao trong kỳ	1.142.821.435	117.748.554	1.260.569.989
Số dư cuối kỳ	18.671.607.562	1.815.893.005	20.487.500.567
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	79.220.615.381	10.889.525.133	90.110.140.514
Tại ngày cuối kỳ	78.077.793.946	10.771.776.579	88.849.570.525

Bất động sản đầu tư có giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 là 89.633.318.271 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 18).

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 30/6/2022 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 30/6/2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (Tiếp theo)

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2022:

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	782.113.523	2.202.621.185
2	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 02	6.965.017.933	897.280.965	6.067.736.968
3	Quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích sở hữu tại tầng 05	2.637.916.943	136.498.517	2.501.418.426
4	Sàn văn phòng tại tầng 05	11.145.695.839	966.992.762	10.178.703.077
5	Sàn văn phòng tại tầng 07	31.603.846.787	8.387.658.126	23.216.188.661
6	Sàn văn phòng tại tầng 12A	12.695.839.701	3.537.833.716	9.158.005.985
7	Sàn văn phòng tại tầng 02	30.017.082.625	3.913.908.875	26.103.173.750
8	Tầng hầm Chung cư cao tầng Mỹ Phú	11.286.936.556	1.865.214.083	9.421.722.473
Cộng		109.337.071.092	20.487.500.567	88.849.570.525

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	15.343.387.267	15.343.387.267	-	-
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	3.060.284.125	3.060.284.125	1.899.593.404	1.899.593.404
Cộng	31.899.351.244	31.899.351.244	15.395.273.256	15.395.273.256

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Các khách hàng mua dự án Chung cư Cao tầng Mỹ Phú	2.077.208.073	2.077.208.073
Các đối tượng khác	379.706.385	391.182.693
Cộng	2.834.914.458	2.846.390.766

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.209.089.302	-	-	14.209.089.302
Cộng	14.209.089.302	-	-	14.209.089.302
b) Các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	81.866.779	607.099.907	(573.272.239)	115.694.447
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	137.308.056	(137.308.056)	-
Cộng	81.866.779	750.407.963	(716.580.295)	115.694.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí lãi vay (i)	61.527.640.813	61.527.640.813
Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	32.714.950.393	33.278.792.095
Chi phí trích trước khác	733.825.542	1.070.838.640
Cộng	94.976.416.748	95.877.271.548

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

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng (Xem thuyết minh số 12, 13 và 14).

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	182.531.046.206	184.550.829.934
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	55.348.270	151.508.685
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (i)	158.268.480.000	158.268.480.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Quỹ bảo trì các dự án	18.203.702.868	19.462.953.290
Khoản nhận đặt cọc	835.915.453	1.405.095.253
Phải trả ngắn hạn khác	2.964.947.395	3.060.140.486
b) Dài hạn	12.601.451.690	12.336.776.690
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	1.751.451.363	1.486.776.363
Cộng	195.132.497.896	196.887.606.624

- (i) Khoản phải trả Bệnh viện Anh Minh bao gồm phần vốn góp vào Dầu khí Thăng Long và giá chuyển nhượng cổ phần Dầu khí Thăng Long theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG (Bệnh viện Anh Minh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh). Khoản này sẽ được bù trừ với khoản phải thu do góp vốn bổ sung vào Dầu khí Thăng Long (xem thuyết minh số 8).

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	Cổ phiếu quỹ 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/(Lỗ) 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 kỳ	-	-	-	-	6.300.000	6.300.000
Lãi/(Lỗ) kỳ này	-	-	-	(4.415.210.048)	(192.282.892)	(4.607.492.940)
Số cuối kỳ	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(430.696.619.372)	10.486.622.902	595.382.442.236

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305284081 sửa đổi lần 15 ngày 31/3/2022, Vốn điều lệ của Công ty là 1.000.000.000.000 VND. Tại ngày 30/6/2022, Chi tiết Vốn điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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 Thắng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	5.286.000	5,29%	5.286.000	5,29%
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%
Cộng	100.000.000	100,00%	100.000.000	100,00%

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- 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.

21. 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.

22. DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.063.636.368	15.829.571.235
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	4.527.532.165	5.849.417.243
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	13.465.309.090	31.066.430.536
Cộng	34.056.477.623	52.745.419.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.745.562.740	17.039.315.146
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.455.202.731	1.556.119.238
Giá vốn kinh doanh thành phẩm bất động sản	13.077.846.134	16.066.875.000
Cộng	30.278.611.605	34.662.309.384

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.200.553.861	6.822.947.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.552.643.708	2.726.398.431
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.264.972.529)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.907.232.099	20.745.724.603
Chi phí khác bằng tiền	3.500.456.336	1.781.840.373
Cộng	30.895.913.475	32.076.910.699

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	4.739.685.296	5.802.026.859
Cộng	4.739.685.296	5.802.026.859

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.487.161	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	54.556.447	143.146.891
Cộng	229.043.608	143.146.891
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	162.164.223	79.707.480
Chi phí nhân viên	8.200.553.861	6.822.947.292
Chi phí khấu hao TSCĐ	273.621.003	150.549.690
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.264.972.529)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.671.171.147	4.503.284.589
Các khoản chi phí QLDN khác	3.283.735.666	1.781.840.373
Cộng	13.326.273.371	13.338.329.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

27. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt	566.200.000	321.261.618
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cá nhân	-	6.394.001.685
Các khoản khác	304.943	-
Cộng	566.504.943	6.715.263.303

28. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thuế bị phạt, bị truy thu	135.205.688	120.863.112
Các khoản khác.	1.026.530	69.775
Cộng	136.232.218	120.932.887

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(4.607.492.940)	16.997.990.590
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	432.700.386	225.757.558
Thu nhập chịu thuế	(4.174.792.554)	17.223.748.148
Lỗi năm trước được chuyển	-	(17.223.748.148)
Thu nhập tính thuế	(4.174.792.554)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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 30/6/2022 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 kế 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.

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	(4.415.210.048)	17.206.444.870
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.415.210.048)	17.206.444.870
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	98.865.080	98.865.080
	(45)	174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

31. 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 kỳ kế toán như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền	74.169.013.589	210.211.785.812
Nợ thuần	<u>(74.169.013.589)</u>	<u>(210.211.785.812)</u>
Vốn chủ sở hữu	595.382.442.236	599.983.635.176
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>-</u>	<u>-</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	<u>Giá trị ghi sổ</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền	74.169.013.589	210.211.785.812	74.169.013.589	210.211.785.812
Phải thu khách hàng và phải thu khác	389.610.890.667	375.982.341.731	389.610.890.667	375.982.341.731
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.470.000.000	27.726.430.029	172.470.000.000	27.726.430.029
Tổng cộng	<u>636.249.904.256</u>	<u>613.920.557.572</u>	<u>636.249.904.256</u>	<u>613.920.557.572</u>
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	226.976.500.870	212.131.371.195	226.976.500.870	212.131.371.195
Chi phí phải trả	94.976.416.748	95.877.271.548	94.976.416.748	95.877.271.548
Tổng cộng	<u>321.952.917.618</u>	<u>308.008.642.743</u>	<u>321.952.917.618</u>	<u>308.008.642.743</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)**

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc 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.

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.

HÀNH
ICTO
APIT
305

5468
CHI
H PH
CÔ
H NH
KIẾ
V
ANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
Số cuối kỳ	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.169.013.589	-	74.169.013.589
Phải thu khách hàng và phải thu khác	310.106.181.976	79.504.708.691	389.610.890.667
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.470.000.000	-	172.470.000.000
Tổng cộng	556.745.195.565	79.504.708.691	636.249.904.256
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	214.375.049.180	12.601.451.690	226.976.500.870
Chi phí phải trả	94.976.416.748	-	94.976.416.748
Tổng cộng	309.351.465.928	12.601.451.690	321.952.917.618
Chênh lệch thanh khoản thuần	247.393.729.637	66.903.257.001	314.296.986.638
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
Số đầu kỳ	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	27.726.430.029	-	27.726.430.029
Tổng cộng	539.047.758.878	74.872.798.694	613.920.557.572
Công nợ tài chính			
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
Tổng cộng	295.671.866.053	12.336.776.690	308.008.642.743
Chênh lệch thanh khoản thuần	243.375.892.825	62.536.022.004	305.911.914.829

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.

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ.

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm 548.884.112 VND là số tiền lãi phải thu trong kỳ nhưng chưa thu được, nhưng đã gồm 1.239.087.853 VND là số tiền lãi phải thu kỳ trước đã thu được trong kỳ này. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch trọng yếu và số dư trong kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Victoria Capital	Cùng Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Nhân sự chủ chốt và các thành viên có quan hệ mật thiết

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số 20; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Lương và Thù lao Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Tổng Giám đốc:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Lương/Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.081.793.090	613.476.170
Ông Nguyễn Tấn Thụ - Chủ tịch HĐQT	673.198.931	54.525.714
Ông Dương Văn Việt - Thành viên HĐQT	67.400.000	9.483.871
Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên HĐQT	67.400.000	9.483.871
Ông Rainer Frey - Thành viên HĐQT	90.922.512	-
Ông David Maurice Jackson - Thành viên HĐQT	90.922.512	-
Ông Nguyễn Trung Trí - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	55.177.419
Ông Nguyễn Quang Hưng - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	325.750.000
Ông Nguyễn Tấn Thụ - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	54.525.714
Ông Đoàn Hữu Trác - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	40.709.677
Ông Trần Ngọc Lâm - Thành viên HĐQT - Đã miễn nhiệm	-	40.709.677
Ông Nguyễn Thanh Tuấn - Tổng Giám đốc	461.045.327	-
Ông Phạm Mạnh Hải - Phó Tổng Giám đốc	260.547.177	-
Ông Nguyễn Phú Hùng - Tổng Giám đốc - Đã miễn nhiệm	370.356.631	23.110.227
Cộng	2.081.793.090	613.476.170

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 01/8/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 680/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 690/NQ-VCG ngày 02/8/2022 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

MẪU SỐ B 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh bao gồm: Bảng cân đối kế toán Hợp nhất tại ngày 31/12/2021, và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2021 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty kiểm toán khác.



Nguyễn Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 8 năm 2022

Trần Thu Hằng

Kế toán trưởng

Đinh Thị Tuyết Nhung

Người lập biểu

