

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

*Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TPHCM*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT  
QUÍ III NĂM 2022**

**THÁNG 10 NĂM 2022**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>646.737.362.748</b>	<b>675.087.779.714</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>121.392.503.023</b>	<b>210.211.785.812</b>
1. Tiền	111		113.892.503.023	6.816.785.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.500.000.000	203.395.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.468.000.000</b>	<b>27.726.430.029</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	5.468.000.000	27.726.430.029
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>406.426.096.801</b>	<b>306.532.881.874</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	70.008.453.240	102.367.978.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.799.756.299	4.770.695.789
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	397.282.143.384	265.323.436.669
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(64.664.256.122)	(65.929.228.651)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>85.078.789.777</b>	<b>102.158.047.475</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	85.078.789.777	102.158.047.475
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.371.973.147</b>	<b>28.458.634.524</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	594.281.292	82.916.250
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.568.602.553	14.166.628.972
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		14.209.089.302	14.209.089.302
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>245.109.867.527</b>	<b>243.154.451.717</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.244.439.729</b>	<b>74.872.798.694</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	80.244.439.729	74.872.798.694
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>76.365.203.070</b>	<b>78.054.685.942</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	61.810.015.121	63.200.450.583
- Nguyên giá	222		85.070.021.865	84.649.175.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.260.006.744)	(21.448.724.510)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	14.555.187.949	14.854.235.359
- Nguyên giá	228		18.855.267.505	18.855.267.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.300.079.556)	(4.001.032.146)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>88.219.285.528</b>	<b>90.110.140.514</b>
- Nguyên giá	231		109.337.071.092	109.337.071.092
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.117.785.564)	(19.226.930.578)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>280.939.200</b>	<b>116.826.567</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	280.939.200	116.826.567
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>891.847.230.275</b>	<b>918.242.231.431</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>338.598.871.995</b>	<b>318.258.596.255</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>320.594.466.128</b>	<b>300.683.928.638</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	36.915.160.689	15.395.273.256
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2.834.914.458	2.846.390.766
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		109.846.122	81.866.779
4. Phải trả người lao động	314		216.356.782	1.532.051.325
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	97.854.095.785	95.877.271.548
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		527.463.008	400.245.030
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	182.136.629.284	184.550.829.934
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18.004.405.867</b>	<b>17.574.667.617</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.143.514.177	5.237.890.927
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	12.860.891.690	12.336.776.690
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>553.248.358.280</b>	<b>599.983.635.176</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>545.368.013.085</b>	<b>589.311.029.382</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16	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		(470.224.425.621)	(426.281.409.324)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(426.281.409.324)	(442.105.482.322)
-LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(43.943.016.297)	15.824.072.998
<b>II. Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>500</b>		<b>7.880.345.195</b>	<b>10.672.605.794</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>891.847.230.275</b>	<b>918.242.231.431</b>

Người lập biểu



**Đinh Thị Tuyết Nhung**

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2022

Kế toán trưởng



**Trần Thu Hằng**

Tổng Giám đốc




**Nguyễn Thanh Tuấn**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	T/minh	Quý 3-2022	Quý 3-2021	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	17.051.250.819	10.729.454.106	51.107.728.442	63.474.873.120
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		17.051.250.819	10.729.454.106	51.107.728.442	63.474.873.120
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.188.111.074	8.546.072.287	45.466.722.679	43.208.381.671
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.863.139.745	2.183.381.819	5.641.005.763	20.266.491.449
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	(310.941.939)	3.423.333.914	4.428.743.357	9.225.360.773
7. Chi phí tài chính	22		39.205.461.688	-	39.205.461.688	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		737.530.058	-	737.530.058	-
8. Chi phí bán hàng	24		215.741.805	-	444.785.413	143.146.891
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4	6.972.053.431	3.907.302.921	20.298.326.802	17.245.632.345
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(44.841.059.118)	1.699.412.812	(49.878.824.783)	12.103.072.986
11. Thu nhập khác	31	VI.5	2.769.127.076	-	3.335.632.019	6.715.263.303
12. Chi phí khác	32		62.151.914	-	198.384.132	120.932.887
13. Lợi nhuận khác	40		2.706.975.162	-	3.137.247.887	6.594.330.416
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(42.134.083.956)	1.699.412.812	(46.741.576.896)	18.697.403.402
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(42.134.083.956)	1.699.412.812	(46.741.576.896)	18.697.403.402
Phân bổ cho:						
- Cổ đông không kiểm soát	61		(2.606.277.707)	(58.755.676)	(2.798.560.599)	(267.209.956)
- Cổ đông của Công ty mẹ	62		(39.527.806.249)	1.758.168.488	(43.943.016.297)	18.964.613.358
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(400)	18	(444)	192

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2022

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



Nguyễn Thanh Tuấn



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý 3 Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế 2022	Lũy kế 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(46.741.576.896)	18.697.403.402
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	4.001.184.630	4.086.689.332
- Các khoản dự phòng	03	(1.264.972.529)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4.428.743.357)	(9.225.360.773)
- Chi phí lãi vay	06	(737.530.058)	-
<b>3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	08	(49.171.638.210)	13.558.731.961
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(93.319.109.461)	(28.989.179.263)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	17.079.257.698	45.128.875.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	21.085.001.365	26.376.569.922
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(675.477.675)	23.037.054
- Tiền lãi vay đã trả	13	(7.195.567)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	6.300.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(105.002.861.850)	56.098.034.674
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(420.846.772)	(5.990.782.899)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(177.468.000.000)	(246.727.091.983)
4. Tiền thu từ cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	24	199.726.430.029	181.527.091.983
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	(5.654.004.196)	6.475.530.006
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	16.183.579.061	(64.715.252.893)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	31	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	80.440.900.391	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(80.440.900.391)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	34	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(21.280.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	-	(21.280.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	(88.819.282.789)	(8.638.498.219)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	210.211.785.812	23.044.463.651
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	121.392.503.023	14.405.965.432

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2022

Kế toán trưởng Tổng Giám đốc



Trần Thu Hằng



Nguyễn Thanh Tuấn

- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 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).
- Cơ sở hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh

tại công ty con 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.

**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo với mục đích thu lãi hàng kỳ.

**4. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

**5. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

**6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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



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

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

**7. 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 chủ yếu là công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**8. Tài sản thuê hoạt động**

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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



### ***Quyền sử dụng đất***

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

### ***Chương trình phần mềm máy tính***

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

## **11. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

## **12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

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

**13. 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 Công ty mẹ.

***Cổ phiếu quỹ***

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

**14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của các công ty trong Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 và khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị.

**15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

- 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.
- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

***Tiền lãi***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**16. 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.

**17. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và



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

#### 18. 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	75.107.682	881.970.563
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	2.410.012.568	5.934.815.249
Tiền đang chuyển	111.407.382.773	-
Các khoản tương đương tiền	7.500.000.000	203.395.000.000
<b>Cộng</b>	<b>121.392.503.023</b>	<b>210.211.785.812</b>

#### 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng.

#### 3. Phải thu của khách hàng

##### 3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	31.422.844.914	8.260.885.155
Công ty CP Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí	5.519.453.764	4.497.650.671
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh	-	47.272.960.000
Các khách hàng khác	33.066.154.562	42.265.793.469
<b>Cộng</b>	<b>70.008.453.240</b>	<b>102.367.978.067</b>

**3b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
Các khách hàng khác	51.904.159.001	46.532.517.966
<b>Cộng</b>	<b>80.244.439.729</b>	<b>74.872.798.694</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn	1.932.000.000	1.932.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.867.756.299	2.838.695.789
<b>Cộng</b>	<b>3.799.756.299</b>	<b>4.770.695.789</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh (*)	61.331.801.667	61.331.801.667
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	3.138.411.000	3.138.411.000
Công ty CP Xây Lắp Đường Ống Bể Chứa Dầu Khí	3.111.785.016	1.114.970.482
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	195.812.404.582	147.494.400.000
Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	32.000.000.000	36.000.000.000
Công Ty TNHH KOKO Holdings - Phải thu hợp tác đầu tư	85.000.000.000	-
Tổng công ty Dầu Việt Nam- các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Lãi có kỳ hạn dự thu	13.827.014	1.239.087.853
Tạm ứng	2.656.387.299	1.731.606.994
Các ký quỹ ngắn hạn	1.602.704.000	1.584.504.000
Các đối tượng khác	12.597.324.412	15.671.156.279
<b>Cộng</b>	<b>397.282.143.384</b>	<b>265.323.436.669</b>

**6. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (xem thuyết minh số V.5)	Trên 03 năm	61.331.801.667	-	Trên 03 năm	61.331.801.667	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí	Trên 03 năm	5.519.453.764	5.519.453.764	Trên 03 năm	4.497.650.671	3.402.150.671
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	5.005.687.851	1.673.233.396	Trên 03 năm	5.005.687.851	1.503.760.867
<b>Cộng</b>		<b>71.856.943.282</b>	<b>7.192.687.160</b>		<b>70.835.140.189</b>	<b>4.905.911.538</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Kỳ này	Năm trước
Số đầu năm	65.929.228.651	65.929.228.651
Hoàn nhập dự phòng	-1.264.972.529	-
Số cuối kỳ	<b>64.664.256.122</b>	<b>65.929.228.651</b>

**7. Hàng tồn kho**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Nguyên nhiên liệu	29.449.757	29.449.757
Công cụ, dụng cụ	-	209.644.956
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	46.592.220.293	44.015.792.827
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chung cư Mỹ Phú</i>	46.459.516.893	43.883.089.427
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	132.703.400	132.703.400
Hàng hóa	38.457.119.727	57.903.159.935
<b>Cộng</b>	<b>85.078.789.777</b>	<b>102.158.047.475</b>

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ	91.975.543	82.916.250
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	502.305.749	-
<b>Cộng</b>	<b>594.281.292</b>	<b>82.916.250</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Công cụ, dụng cụ	242.042.668	116.826.567
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.896.532	-
<b>Cộng</b>	<b>280.939.200</b>	<b>116.826.567</b>

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	79.699.593.266	35.600.000	3.487.150.035	870.838.292	555.993.500	84.649.175.093
Số tăng trong kỳ	-	206.554.545	-	214.292.227	-	420.846.772
<b>Số cuối năm</b>	<b>79.699.593.266</b>	<b>242.154.545</b>	<b>3.487.150.035</b>	<b>1.085.130.519</b>	<b>555.993.500</b>	<b>85.070.021.865</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		35.600.000	1.363.421.635	777.662.292	270.000.000	2.446.683.927
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	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	1.382.110.304	93.021.193	199.099.539	124.116.821	12.934.377	1.811.282.234
<b>Số cuối năm</b>	<b>19.761.664.681</b>	<b>128.621.193</b>	<b>2.027.086.763</b>	<b>901.779.113</b>	<b>440.854.994</b>	<b>23.260.006.744</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	61.320.038.889	-	1.659.162.811	93.176.000	128.072.883	63.200.450.583
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>59.937.928.585</b>	<b>113.533.352</b>	<b>1.460.063.272</b>	<b>183.351.406</b>	<b>115.138.506</b>	<b>61.810.015.121</b>

10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.325.019.505	530.248.000	18.855.267.505
Số cuối kỳ	<u>18.325.019.505</u>	<u>530.248.000</u>	<u>18.855.267.505</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	410.248.000	410.248.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.528.917.479	472.114.667	4.001.032.146
Khấu hao trong kỳ	281.047.410	18.000.000	299.047.410
Số cuối kỳ	<u>3.809.964.889</u>	<u>490.114.667</u>	<u>4.300.079.556</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.796.102.026	58.133.333	14.854.235.359
Số cuối kỳ	<u>14.515.054.616</u>	<u>40.133.333</u>	<u>14.555.187.949</u>

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.587.669.584	96.749.401.508	109.337.071.092
Số cuối kỳ	<u>12.587.669.584</u>	<u>96.749.401.508</u>	<u>109.337.071.092</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.698.144.451	17.528.786.127	19.226.930.578
Khấu hao trong kỳ	176.622.831	1.714.232.155	1.890.854.986
Số cuối kỳ	<u>1.874.767.282</u>	<u>19.243.018.282</u>	<u>21.117.785.564</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	10.889.525.133	79.220.615.381	90.110.140.514
Số cuối kỳ	<u>10.712.902.302</u>	<u>77.506.383.226</u>	<u>88.219.285.528</u>

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	4.545.924.790	4.545.924.790
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	20.557.397.415	-
Các nhà cung cấp khác	2.862.083.422	1.899.593.404
<b>Cộng</b>	<u>36.915.160.689</u>	<u>15.395.273.256</u>

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	378.000.000	378.000.000
Khách hàng mua căn hộ chung cư Mỹ Phú	2.077.208.073	2.077.208.073
Trả trước của các khách hàng khác	379.706.385	391.182.693
<b>Cộng</b>	<u>2.834.914.458</u>	<u>2.846.390.766</u>

**14. Chi phí phải trả**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí lãi vay <sup>(i)</sup>	61.959.230.565	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn - trích trước chi phí thi công	30.174.659.227	30.174.659.227
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	3.110.719.245	2.539.560.946
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.044.914.826	1.070.838.640
<b>Cộng</b>	<b>97.854.095.785</b>	<b>95.877.271.548</b>

**15. Phải trả khác**

**14a. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	106.763.570	151.508.685
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh	158.268.480.000	158.268.480.000
Cổ tức phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Nhận đặt cọc ngắn hạn	325.182.355	1.405.095.253
Quỹ bảo trì Dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì Dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	10.021.818.519	10.881.099.359
Quỹ bảo trì chung cư Mỹ Phú	5.022.750.048	5.499.212.207
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.106.340.848	3.060.140.486
<b>Cộng</b>	<b>182.136.629.284</b>	<b>184.550.829.934</b>

**14b. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
Tiền nhận đặt cọc dài hạn	2.010.891.363	1.486.776.363
<b>Cộng</b>	<b>12.860.891.690</b>	<b>12.336.776.690</b>

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm

**16b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Các cổ đông tổ chức và cá nhân	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

**16c. Cổ phiếu**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-



	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Quý 3 năm 2022</b>	<b>Quý 3 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu kinh doanh thành phẩm bất động sản	6.791.854.546	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.259.396.273	10.729.454.106
<b>Cộng</b>	<b>17.051.250.819</b>	<b>10.729.454.106</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý 3 năm 2022</b>	<b>Quý 3 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn kinh doanh thành phẩm bất động sản	6.596.419.593	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.591.691.481	8.546.072.287
<b>Cộng</b>	<b>15.188.111.074</b>	<b>8.546.072.287</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi tiền gửi

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Quý 3 năm 2022</b>	<b>Quý 3 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	737.530.058	-
Lỗ từ hoạt động đầu tư khác	38.467.200.241	-
Chi phí tài chính khác	731.389	-
<b>Cộng</b>	<b>39.205.461.688</b>	<b>-</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Quý 3 năm 2022</b>	<b>Quý 3 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí cho nhân viên	4.185.252.273	2.583.124.297
Chi phí vật liệu quản lý	11.040.000	2.254.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	118.609.883	23.525.246
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.063.617	72.366.529
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.992.893.400	1.178.655.700
Chi phí khác	505.194.258	47.377.149
<b>Cộng</b>	<b>6.972.053.431</b>	<b>3.907.302.921</b>

**6. Thu nhập khác**

	Quý 3 năm 2022 VND	Quý 3 năm 2021 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.769.125.078	-
Các khoản thu nhập khác	1.998	-
<b>Cộng</b>	<b>2.769.127.076</b>	<b>-</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

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

	Quý 3 năm 2022 VND	Quý 3 năm 2021 VND
<b>Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc</b>		
Nguyễn Tấn Thụ	504.843.000	123.721.107
Dương Văn Việt	40.500.000	18.000.000
Nguyễn Tuấn Anh	40.500.000	18.000.000
Rainer Frey	104.100.000	-
David Maurice Jackson	104.100.000	-
Nguyễn Trung Trí	-	18.000.000
Nguyễn Quang Hưng	-	55.801.956
Nguyễn Thanh Tuấn	425.060.800	-
Phạm Mạnh Hải	261.322.476	-
Nguyễn Phú Hùng	-	105.072.545
<b>Cộng</b>	<b>1.480.426.276</b>	<b>338.595.608</b>

**3. Thông tin về bộ phận**

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

**4. Công cụ tài chính**

**a. Các loại công cụ tài chính**

Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	121.392.503.023	210.211.785.812
Phải thu khách hàng và phải thu khác	481.293.356.878	375.982.341.731
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	5.468.000.000	27.726.430.029
<b>Cộng</b>	<b>608.153.859.901</b>	<b>613.920.557.572</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	231.805.918.094	212.131.371.195
Chi phí phải trả	97.854.095.785	95.877.271.548
<b>Cộng</b>	<b>329.660.013.879</b>	<b>308.008.642.743</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**b. Quản lý Rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro Thị trường**

**Rủi ro về thị giá**

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.

**Quản lý rủi ro thanh toán**

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

**Quản lý rủi ro vốn**

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

**5. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3 năm 2022 :**

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2022 như sau:

Kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2022 lỗ 42,1 tỷ đồng chênh lệch giảm 43,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Trong Quý 3 năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục gặp nhiều khó khăn do phát sinh khoản lỗ 38,5 tỷ đồng từ đầu tư tài chính khác. Doanh thu không bù đắp chi phí nên kết quả kinh doanh lỗ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022

**Đinh Thị Tuyết Nhung**  
Người lập

**Trần Thu Hằng**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thanh Tuấn**  
Tổng Giám đốc




## CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL


Địa chỉ: 12 Tân Trào, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022


**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp 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 tính: VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(442.105.482.322)	11.079.669.064	Cộng
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	15.824.072.998	(407.063.270)	584.566.625.448
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(426.281.409.324)</b>	<b>10.672.605.794</b>	<b>15.417.009.728</b>
Số dư đầu năm nay	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
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(43.943.016.297)	(2.798.560.599)	(46.741.576.896)
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	6.300.000	6.300.000
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>(7.866.485.920)</b>	<b>23.458.924.626</b>	<b>(470.224.425.621)</b>	<b>7.880.345.195</b>	<b>553.248.358.280</b>

  
Đinh Thị Tuyết Nhung  
Người lập

  
Trần Thu Hằng  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thanh Tuấn  
Tổng Giám đốc

TP.HCM, ngày 25 tháng 10 năm 2022

