

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023**

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			<b>275.243.278.869</b>	<b>268.256.931.395</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>100</b>	V.1	<b>31.899.660.539</b>	<b>27.275.693.279</b>
1. Tiền	111		1.099.660.539	1.775.693.279
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.800.000.000	25.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>201.421.522.524</b>	<b>199.414.298.453</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	15.367.849.411	15.443.475.502
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.989.851.838	3.202.339.938
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	165.467.328.767	165.467.328.767
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	149.274.089.233	146.978.750.971
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(131.677.596.725)	(131.677.596.725)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>30.922.720.706</b>	<b>30.922.720.706</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	30.922.720.706	30.922.720.706
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.999.375.100</b>	<b>10.644.218.957</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	855.717.011	301.397.173
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.985.693.944	3.184.857.639
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.157.964.145	7.157.964.145
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>330.319.327.149</b>	<b>334.316.619.872</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>53.091.933.988</b>	<b>53.091.933.988</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	53.091.933.988	53.091.933.988
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>75.493.083.988</b>	<b>76.247.925.709</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	61.139.165.827	61.792.420.230
- Nguyên giá	222		85.472.045.865	85.472.045.865
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.332.880.038)	(23.679.625.635)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	14.353.918.161	14.455.505.479
- Nguyên giá	228		18.824.739.505	18.824.739.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.470.821.344)	(4.369.234.026)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>87.724.603.242</b>	<b>88.349.869.495</b>
1. Nguyên giá	231		103.732.264.540	103.732.264.540
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.007.661.298)	(15.382.395.045)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>113.872.756.938</b>	<b>116.464.115.137</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	202.325.000.000	202.325.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(88.452.243.062)	(85.860.884.863)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>136.948.993</b>	<b>162.775.543</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	136.948.993	162.775.543
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>605.562.606.018</b>	<b>602.573.551.267</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023**

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>120.048.720.711</b>	<b>116.287.052.141</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>101.802.639.151</b>	<b>98.134.804.816</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	18.319.936.429	15.527.279.712
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		388.467.396	388.467.396
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		1.096.901	63.788.962
4. Phải trả người lao động	314		282.673.868	854.839.971
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	65.128.291.661	63.536.891.277
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		601.010.480	377.285.480
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	17.081.162.416	17.386.252.018
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18.246.081.560</b>	<b>18.152.247.325</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.080.596.233	5.096.325.635
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	13.165.485.327	13.055.921.690
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.16	<b>485.513.885.307</b>	<b>486.286.499.126</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>485.513.885.307</b>	<b>486.286.499.126</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		(530.078.553.399)	(529.305.939.580)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(529.305.939.580)	(417.518.195.774)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(772.613.819)	(111.787.743.806)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>605.562.606.018</b>	<b>602.573.551.267</b>

Người lập biểu



**Đinh Thị Tuyết Nhung**

TP.HCM, ngày 25 tháng 04 năm 2023

Kế toán trưởng



**Trần Thu Hằng**

Tổng Giám đốc




**Ngô Viết Ngọc Thanh**



**CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL**

12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
QUÝ I NĂM 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022	Lũy kế 2023	Lũy kế 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	6.722.002.895	23.526.732.978	6.722.002.895	23.526.732.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.722.002.895	23.526.732.978	6.722.002.895	23.526.732.978
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.311.504.659	21.830.584.624	5.311.504.659	21.830.584.624
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.410.498.236	1.696.148.354	1.410.498.236	1.696.148.354
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.670.876.794	2.167.793.796	3.670.876.794	2.167.793.796
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.591.358.199	853.861.326	2.591.358.199	853.861.326
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	2.727.273	-	2.727.273
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.322.197.249	5.161.979.175	3.322.197.249	5.161.979.175
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(832.180.418)	(2.154.625.624)	(832.180.418)	(2.154.625.624)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	91.032.193	169.699.943	91.032.193	169.699.943
12. Chi phí khác	32		31.465.594	135.205.688	31.465.594	135.205.688
13. Lợi nhuận khác	40		59.566.599	34.494.255	59.566.599	34.494.255
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(772.613.819)	(2.120.131.369)	(772.613.819)	(2.120.131.369)
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		(772.613.819)	(2.120.131.369)	(772.613.819)	(2.120.131.369)

Người lập biểu



Đinh Thị Tuyết Nhung

Kế toán trưởng



Trần Thu Hằng



Ngô Việt Ngọc Thanh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**QUÝ I NĂM 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(772.613.819)</b>	<b>(2.120.131.369)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.380.107.974	988.950.614
- Các khoản dự phòng	03	2.591.358.199	853.861.326
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.670.876.794)	(2.167.793.796)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(472.024.440)</b>	<b>(2.445.113.225)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	429.538.459	(8.473.562.397)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	13.182.945.635
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.761.668.570	6.123.767.864
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(528.493.288)	(132.620.922)
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>3.190.689.301</b>	<b>8.255.416.955</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
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	-	27.726.430.029
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.433.277.959	3.157.184.568
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.433.277.959</b>	<b>30.883.614.597</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
**QUÝ I NĂM 2023**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế Năm nay	Lũy kế Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(22.003.520)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(22.003.520)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>4.623.967.260</b>	<b>39.117.028.032</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>27.275.693.279</b>	<b>200.942.068.463</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>31.899.660.539</b>	<b>240.059.096.495</b>

Người lập biểu



**Đinh Thị Tuyết Nhung**

TP.HCM, ngày 25 tháng 04 năm 2023

Kế toán trưởng



**Trần Thu Hằng**

Tổng Giám đốc



**Ngô Viết Ngọc Thanh**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Victory Capital (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. 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 trên 12 tháng đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản và dưới 12 tháng đối với các hoạt động kinh doanh khác.

#### 5. Cấu trúc Công ty

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

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



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

#### 1. 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 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.

#### 2. 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 200/2014/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 và trình bày Báo cáo tài chính.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. 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 03 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.

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *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 nắm giữ đến ngày đáo 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 ghi 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

##### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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.



*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**4. 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.

**5. 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:

- 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: 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.

**6. 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.





**7. 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	04 – 17

**8. 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.

**9. 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

#### 10. 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 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.

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

#### 11. 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.

##### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty 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”.

#### 12. 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### ***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.

### **13. 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.

### **14. 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.

#### 15. 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.

#### 16. 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 của Công ty.

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

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

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	25.388.501	20.329.621
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.074.272.038	1.755.363.658
Các khoản tương đương tiền	30.800.000.000	25.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.899.660.539</b>	<b>27.275.693.279</b>



**2. Phải thu của khách hàng**

**2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>124.211.803</b>	<b>124.211.803</b>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	124.211.803	124.211.803
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>15.243.637.608</b>	<b>43.750.426.975</b>
Công ty Cổ phần Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí	519.453.764	5.519.453.764
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	11.305.219.058	32.346.253.272
Các khách hàng khác	3.418.964.786	3.143.129.786
<b>Cộng</b>	<b>15.367.849.411</b>	<b>41.133.048.625</b>

**2b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Các khách hàng khác	24.751.653.260	24.751.653.260
<b>Cộng</b>	<b>53.091.933.988</b>	<b>53.091.933.988</b>

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

	31/03/2023	01/01/2023
	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
Các nhà cung cấp khác	712.064.668	924.552.768
<b>Cộng</b>	<b>2.989.851.838</b>	<b>3.202.339.938</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>130.467.328.767</b>	<b>130.467.328.767</b>
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	50.205.000.000	50.205.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	45.262.328.767	45.262.328.767
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn khác</b>	<b>35.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	35.000.000.000	35.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>165.467.328.767</b>	<b>165.467.328.767</b>

**5. Phải thu khác ngắn hạn khác**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>3.533.197.852</b>	<b>1.307.105.866</b>
Công ty CP Victory Mỹ Phú - Các khoản chi hộ	94.711.037	94.711.037
Công Ty Cổ Phần Victory Mỹ Phú - Phải thu lãi cho vay	813.698.629	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Phúc Khang Gia - Phải thu lãi cho vay	1.485.599.999	742.841.095
Công ty CP Đầu tư BĐS Tân Long Phát - Phải thu lãi cho vay	1.130.938.187	461.303.734
Công ty CP Đầu tư BĐS Tiến Phát Đạt - Các khoản chi hộ	8.250.000	8.250.000

<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>145.740.891.381</b>	<b>145.671.645.105</b>
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh <sup>(i)</sup>	97.284.316.867	97.284.316.867
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành <sup>(ii)</sup>	32.000.000.000	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Đường ống Bể chứa Dầu khí – các khoản phải thu khác	3.245.479.639	3.245.479.639
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí – các khoản chi hộ	3.138.411.000	3.138.411.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land - Phải thu lãi cho vay	678.904.110	667.397.261
Tổng công ty Dầu Việt Nam - Các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Khoản đặt cọc ngắn hạn	56.200.000	56.200.000
Tạm ứng	1.297.737.349	1.297.737.349
Tiền truy thu và chậm nộp thuế giá trị gia tăng phải thu lại	7.212.250.155	7.212.250.155
Phải thu ngắn hạn khác	810.093.867	752.354.440
<b>Cộng</b>	<b>149.274.089.233</b>	<b>146.978.750.971</b>

- (i) 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 và theo hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG.
- (ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (“Vạn Khởi Thành”) liên quan đến khoản vốn góp hợp tác đầu tư của Công ty vào Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng) để thực hiện Dự án Nhà ở Thương mại Tương Bình Hiệp tại Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương 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. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ công nợ phải thu này.

## 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	Trên 03 năm	97.284.316.867	-	Trên 03 năm	97.284.316.867	-
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	Trên 03 năm	32.000.000.000	-	Trên 03 năm	32.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	Trên 03 năm	2.393.279.858	-	Trên 03 năm	2.393.279.858	-
<b>Cộng</b>		<b>131.677.596.725</b>	<b>5.519.453.764</b>		<b>131.677.596.725</b>	<b>5.519.453.764</b>

## 7. Hàng tồn kho

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	29.449.757
Thành phẩm bất động sản	30.893.270.949	30.893.270.949
Dự án Quận 2	7.790.121.504	7.790.121.504
Dự án Quận 12	23.103.149.445	23.103.149.445
<b>Cộng</b>	<b>30.922.720.706</b>	<b>30.922.720.706</b>



**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	9.685.404	30.290.475
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	846.031.607	271.106.698
<b>Cộng</b>	<b>855.717.011</b>	<b>301.397.173</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	121.239.270	145.397.772
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.709.723	17.377.771
<b>Cộng</b>	<b>136.948.993</b>	<b>162.775.543</b>

**9. 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
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	80.194.793.265	242.154.545	3.487.150.035	991.954.519	555.993.500	85.472.045.865
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>80.194.793.265</b>	<b>242.154.545</b>	<b>3.487.150.035</b>	<b>991.954.519</b>	<b>555.993.500</b>	<b>85.472.045.865</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	20.040.990.759	150.158.433	2.093.453.276	949.856.714	445.166.453	23.679.625.635
Khấu hao trong kỳ	535.136.574	27.842.886	66.366.513	19.596.971	4.311.459	653.254.403
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20.576.127.333</b>	<b>178.001.319</b>	<b>2.159.819.789</b>	<b>969.453.685</b>	<b>449.477.912</b>	<b>24.332.880.038</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	60.153.802.506	91.996.112	1.393.696.760	42.097.805	110.827.047	61.792.420.230
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>59.618.665.932</b>	<b>64.153.226</b>	<b>1.327.330.247</b>	<b>22.500.834</b>	<b>106.515.588</b>	<b>61.139.165.827</b>

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	18.325.019.505	499.720.000	18.824.739.505
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>18.325.019.505</b>	<b>499.720.000</b>	<b>18.824.739.505</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	379.720.000	379.720.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	3.903.647.359	465.586.667	4.369.234.026
Khấu hao trong kỳ	95.587.318	6.000.000	101.587.318
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.999.234.677</b>	<b>471.586.667</b>	<b>4.470.821.344</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	14.421.372.146	34.133.333	14.455.505.479
Số cuối kỳ	<b>14.325.784.828</b>	<b>28.133.333</b>	<b>14.353.918.161</b>

**11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	12.587.669.584	91.144.594.956	103.732.264.540
Số cuối kỳ	<b>12.587.669.584</b>	<b>91.144.594.956</b>	<b>103.732.264.540</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	13.385.945.940	1.996.449.105	15.382.395.045
Khấu hao trong kỳ	550.690.090	74.576.163	625.266.253
Số cuối kỳ	<b>13.936.636.030</b>	<b>2.071.025.268</b>	<b>16.007.661.298</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	77.758.649.016	10.591.220.479	88.349.869.495
Số cuối kỳ	<b>77.207.958.926</b>	<b>10.516.644.316</b>	<b>87.724.603.242</b>

**12. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ VND			Số đầu năm VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú <sup>(i)</sup>	157.325.000.000	(85.683.084.607)		157.325.000.000	(84.474.077.762)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia <sup>(ii)</sup>	15.000.000.000	(1.513.328.721)		15.000.000.000	(752.004.555)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát <sup>(iii)</sup>	15.000.000.000	(1.233.377.438)		15.000.000.000	(631.210.621)	
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt <sup>(iv)</sup>	15.000.000.000	(22.452.296)		15.000.000.000	(3.591.925)	
<b>Cộng</b>	<b>202.325.000.000</b>	<b>(88.452.243.062)</b>		<b>202.325.000.000</b>	<b>(85.860.884.863)</b>	

(i) Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú – Tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú (“Mỹ Phú”) hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0309612230 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 19/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31/03/2023, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 VND, tương đương 90,16% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/03/2023 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường số 01/NQ-DKMP ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Mỹ Phú thì Công ty Cổ phần Chế biến Sản phẩm Nông nghiệp Quốc tế sẽ chuyển nhượng 9,74% vốn góp tại Mỹ Phú cho Công ty sau khi thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia (“Phúc Khang Gia”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111580 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 31/03/2023, Công ty đã đầu tư vào Phúc Khang Gia là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/03/2023 của Phúc Khang Gia.



(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát (“Tân Long Phát”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 31/03/2023, Công ty đã đầu tư vào Tân Long Phát là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/03/2023 của Tân Long Phát.

(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt (“Tiến Phát Đạt”) thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0317111598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2022. Tại ngày 31/03/2023, Công ty đã đầu tư vào Tiến Phát Đạt là 15.000.000.000 VND, tương đương 99,99% Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/03/2023 của Tiến Phát Đạt.

Ngoài ra, theo Nghị quyết số 99/NQ-PETROLAND ngày 08/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai góp vốn thành lập các Công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Capital và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Victory Land. Tại ngày 31/03/2023, 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.

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	202.325.000.000	202.325.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(88.452.243.062)	(59.323.734.656)
<b>Cộng</b>	<b>113.872.756.938</b>	<b>116.464.115.137</b>

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim	2.692.013.926	-
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
Các nhà cung cấp khác	2.132.242.651	2.031.599.860
<b>Cộng</b>	<b>18.319.936.429</b>	<b>15.527.279.712</b>

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

### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay <sup>(i)</sup>	61.527.640.813	61.527.640.813
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal) – trích trước chi phí thi công	564.571.922	564.571.922
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	1.281.918.542	1.281.918.542
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.754.160.384	162.760.000
<b>Cộng</b>	<b>65.128.291.661</b>	<b>63.536.891.277</b>

(ii) 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.

### 15. Phải trả khác

#### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ bảo trì Dự án Trung tâm thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng	9.046.283.162	9.436.135.082
Quỹ bảo trì Dự án Petroland Quận 2	3.082.641.724	3.082.641.724

Nhận đặt cọc ngắn hạn	281.777.739	281.777.739
Cổ tức phải trả	2.202.652.220	2.202.652.220
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	14.909.760	44.807.920
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.452.897.811	2.338.237.333
<b>Cộng</b>	<b>17.081.162.416</b>	<b>17.386.252.018</b>

**15b. Phải trả dài hạn khác**

	31/03/2023 VND	01/01/2023 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	2.315.485.000	2.205.921.363
<b>Cộng</b>	<b>13.165.485.327</b>	<b>13.055.921.690</b>

**15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(529.305.939.580)	486.286.499.126
Lãi/(lỗ) trong kỳ				(772.613.819)	(772.613.819)
Số dư cuối kỳ	1.000.000.000.000	(7.866.485.920)	23.458.924.626	(530.078.553.399)	485.513.885.307

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

	31/03/2023 VND	01/01/2023 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**

	31/03/2023 VND	01/01/2023 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	-	-
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**

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

	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	13.465.309.090
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	2.334.827.622	2.220.514.796
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.387.175.273	7.840.909.092
<b>Cộng</b>	<b>6.722.002.895</b>	<b>23.526.732.978</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	13.077.846.134
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	1.496.569.594	1.934.556.671
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.814.935.065	6.818.181.819
<b>Cộng</b>	<b>5.311.504.659</b>	<b>21.830.584.624</b>

**3. Doanh thu tài chính**

	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND
Lãi tiền gửi	409.168.369	2.167.793.796
Lãi cho vay	3.261.708.425	-
<b>Cộng</b>	<b>3.670.876.794</b>	<b>2.167.793.796</b>

**4. Chi phí tài chính**

Dự phòng đầu tư công ty con.

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Chi phí cho nhân viên	2.239.041.329	2.443.078.868
Chi phí vật liệu quản lý	3.072.000	11.575.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.794.482	66.484.284
Chi phí khấu hao tài sản cố định	144.566.369	108.864.669
Thuế, phí và lệ phí	4.879.814	7.477.713
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	499.975.519	848.759.747
Chi phí khác	378.867.736	1.675.738.894
<b>Cộng</b>	<b>3.322.197.249</b>	<b>5.161.979.175</b>

**6. Thu nhập khác**

	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.021.710	169.699.943
Thu nhập khác	89.010.483	-
<b>Cộng</b>	<b>91.032.193</b>	<b>169.699.943</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong kỳ, ngoài các số dư với các bên liên quan tại các thuyết minh số V.2, 4, 5, 12 Công ty không có phát sinh giao dịch với các bên liên quan.

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

	Quý 1 năm 2023 VND	Quý 1 năm 2022 VND
<b>Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
Nguyễn Tấn Thụ	351.892.204	233.343.706
Dương Văn Việt	40.500.000	28.500.000
Nguyễn Tuấn Anh	40.500.000	28.500.000
Rainer Frey	40.500.000	9.500.000
David Maurice Jackson	40.500.000	9.500.000
Nguyễn Thanh Tuấn	275.802.570	-
Nguyễn Phú Hùng	-	146.039.135
<b>Cộng</b>	<b>789.694.774</b>	<b>455.382.841</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	
	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	31.899.660.539	27.275.693.279
Phải thu khách hàng và phải thu khác	250.176.250.625	246.793.760.325
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>282.075.911.164</b>	<b>274.069.453.604</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	48.551.674.412	45.924.645.500
Chi phí phải trả	65.128.291.661	63.536.891.277
<b>Cộng</b>	<b>113.679.966.073</b>	<b>109.461.536.777</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 1 năm 2023 :**

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 1 năm 2023 như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 1 năm 2023 của Báo cáo tài chính riêng tăng 1,34 tỷ đồng so với kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ năm 2022. Trong Quý 1 năm 2023 tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn do Công ty chưa triển khai được thêm dự án mới nào, doanh thu chủ yếu từ hoạt động cho thuê văn phòng, doanh thu khai thác cơ sở hạ tầng Tòa nhà Victory Tower và doanh thu hoạt động tài chính. Tuy nhiên chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ giảm mạnh từ việc tinh gọn bộ máy quản lý và từ việc quản lý chi phí có hiệu quả, tuy nhiên nhìn chung doanh thu không đủ bù đắp chi phí nên kết quả kinh doanh lỗ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2023



**Đinh Thị Tuyết Nhung**  
Người lập



**Trần Thu Hằng**  
Kế toán trưởng



**Ngô Viết Ngọc Thanh**  
Tổng Giám đốc