CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL

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

Tháng 08 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	10 – 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Lê Hào	Chủ tịch	Bổ nhiệm 22/04/2024
Ông Nguyễn Tấn Thụ	Chủ tịch	Miễn nhiệm 22/04/2024
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên	Bổ nhiệm 22/02/2024
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên	Bổ nhiệm 26/04/2024
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên	Bổ nhiệm 26/04/2024
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm 14/05/2021
Ông David Maurice Jakson	Thành viên	Miễn nhiệm 25/01/2024
Ông Rainer Frey	Thành viên	Miễn nhiệm 05/02/2023
Ủy Ban Kiểm toán		
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Chủ tịch UBKT	Bổ nhiệm 20/04/2022
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên UBKT	Bổ nhiệm 28/02/2024
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 27/11/2023
Kế toán trưởng		
Bà Trần Thu Hằng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 08/06/2022

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
VICTORY CAPITAL
MST: 0309284081

Nguyễn Thị Kim Thoa
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Số: 86 /2024/UHYHCM – BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Victory Capital (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 14 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Victory Capital tại ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 17 trong phần thuyết minh báo cáo tài chính, Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh giải quyết vụ án "Tranh chấp về hợp đồng quản lý toà nhà" giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Victory Capital (bị đơn) đã có hiệu lực thi hành. Ngày 16/07/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định hoãn thi hành án số 59/QĐ-CCTHADS trong thời hạn 3 tháng (kể từ ngày 11/07/2024 đến 11/10/2024).

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

Vấn đề khác

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Minh Hùng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số 0294-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2024

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**86.432.538.143**	**175.414.814.554**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**1.003.670.818**	**18.172.076.869**
Tiền	111		1.003.670.818	1.172.076.869
Các khoản tương đương tiền	112		-	17.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	**20.500.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	-	20.500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**69.049.580.756**	**96.636.646.748**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	15.901.213.235	15.842.013.235
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.804.148.806	3.011.333.170
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	62.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	186.346.815.440	147.360.897.068
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6, 7, 8	(136.002.596.725)	(131.677.596.725)
Hàng tồn kho	**140**	9	**7.819.571.261**	**30.922.720.706**
Hàng tồn kho	141		7.819.571.261	30.922.720.706
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8.559.715.308**	**9.183.370.231**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	138.102.046	97.652.618
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.263.649.117	1.927.753.468
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	7.157.964.145	7.157.964.145
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**534.822.569.273**	**430.060.464.448**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**55.685.313.271**	**55.685.313.271**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	55.685.313.271	55.685.313.271
Tài sản cố định	**220**		**72.377.530.430**	**73.622.631.853**
Tài sản cố định hữu hình	221	10	58.548.730.672	59.584.904.734
- Nguyên giá	*222*		*84.451.061.634*	*84.451.061.634*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(25.902.330.962)*	*(24.866.156.900)*
Tài sản cố định vô hình	227	11	13.828.799.758	14.037.727.119
- Nguyên giá	*228*		*18.824.739.505*	*18.824.739.505*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(4.995.939.747)*	*(4.787.012.386)*
Bất động sản đầu tư	**230**		**84.605.834.457**	**85.853.341.971**
- Nguyên giá	231	12	103.732.264.540	103.732.264.540
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(19.126.430.083)	(17.878.922.569)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**322.124.035.007**	**214.837.357.305**
Đầu tư vào công ty con	251		415.500.080.000	305.825.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(93.376.044.993)	(90.987.642.695)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**29.856.108**	**61.820.048**
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	29.856.108	61.820.048
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**621.255.107.416**	**605.475.279.002**

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**183.767.064.382**	**118.108.336.969**
Nợ ngắn hạn	**310**		**166.814.363.560**	**100.246.732.559**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	17.274.834.029	17.292.717.729
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		388.467.396	563.313.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	18.555.735	33.174.163
Phải trả người lao động	314		541.063.826	50.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	65.125.291.661	65.280.769.661
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		74.215.272	201.480.096
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	68.191.935.641	16.825.277.514
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	15.200.000.000	-
Nợ dài hạn	**330**		**16.952.700.822**	**17.861.604.410**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.001.949.495	4.907.573.083
Phải trả dài hạn khác	337	17	11.950.751.327	12.954.031.327
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**437.488.043.034**	**487.366.942.033**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**437.488.043.034**	**487.366.942.033**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
Cổ phiếu quỹ	415		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(578.104.395.672)	(528.225.496.673)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(528.225.496.673)*	*(529.305.939.580)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(49.878.898.999)*	*1.080.442.907*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**621.255.107.416**	**605.475.279.002**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Thị Kim Thoa

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**31.218.431.700**	**9.440.879.675**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**31.218.431.700**	**9.440.879.675**
Giá vốn hàng bán	11	21	25.381.751.571	7.843.846.861
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**5.836.680.129**	**1.597.032.814**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	2.566.309.282	7.352.185.047
Chi phí tài chính	22	23	2.420.884.490	4.647.753.177
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*32.482.192*	-
Chi phí bán hàng	25	24	197.513.244	212.163.636
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	10.243.356.230	6.493.540.432
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(4.458.764.553)**	**(2.404.239.384)**
Thu nhập khác	31	26	5.984.430.059	969.872.577
Chi phí khác	32	27	51.404.564.505	1.438.611.374
Lợi nhuận khác	**40**		**(45.420.134.446)**	**(468.738.797)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(49.878.898.999)**	**(2.872.978.181)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(49.878.898.999)**	**(2.872.978.181)**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Thị Kim Thoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**(49.878.898.999)**	**(2.872.978.181)**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.492.608.937	2.627.345.776
Các khoản dự phòng	03	6.713.402.298	4.647.753.177
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05	(2.566.309.282)	(7.352.185.047)
Chi phí lãi vay	06	32.482.192	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	***(43.206.714.854)***	***(2.950.064.275)***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(38.601.736.507)	(1.280.579.005)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	23.103.149.445	-
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	50.426.245.221	3.072.129.577
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(8.485.488)	114.497.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***(8.287.542.183)***	***(1.044.016.368)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	82.600.000.000	5.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(109.675.080.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.994.216.132	3.248.828.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	***(24.080.863.868)***	***8.248.828.364***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	15.200.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(12.502.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***15.200.000.000***	***(12.502.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(17.168.406.051)**	**7.192.309.996**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**18.172.076.869**	**27.275.693.279**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**1.003.670.818**	**34.468.003.275**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Thị Kim Thoa

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2024 là 16 người (tại ngày 31/12/2023 là 22 người).

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con trực tiếp:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ trên vốn điều lệ	Tỷ lệ lợi ích	Ngành nghề
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Lầu 7, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	90,16%	90,16%	Xây dựng và kinh doanh Bất Động Sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Phúc Khang Gia	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Kinh doanh Bất Động Sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tân Long Phát	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Kinh doanh Bất Động Sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt	Tầng 12, Số 12 Đường Tân Trào, P. Tân Phú, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	99,99%	99,99%	Kinh doanh Bất Động Sản
Công ty Cổ phần Victory Cons	354D Nguyễn Xí, P. 13, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	72,00%	72,00%	Xây dựng và kinh doanh Bất Động Sản

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

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

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

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

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

2.3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

2.4 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt giai đoạn tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư được xác định theo giá mua thực tế. Đầu tư tài chính bao gồm các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào công ty khác. Đầu tư vào công ty con là khoản đầu tư mà thông qua đó Công ty có quyền kiểm soát công ty con.

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.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

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

- Quyền sử dụng đất	46 năm
- Phần mềm vi tính	5 năm

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

3.9 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.

3.10 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

3.11 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

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

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

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

3.12 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Chi phí hoạt động

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

3.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%. Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

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

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

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.

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

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

3.14 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Victory Capital được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 29 dưới đây.

3.15 LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày chỉ tiêu "Lãi cơ bản/Lãi suy giảm trên cổ phiếu" trong Báo cáo tài chính này.

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

3.14 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	3.758.650	53.298.766
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	999.912.168	1.118.778.103
Các khoản tương đương tiền	-	17.000.000.000
Cộng	**1.003.670.818**	**18.172.076.869**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a) Ngắn hạn	**-**	**-**	**20.500.000.000**	**20.500.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn (6 tháng)	-	-	20.500.000.000	20.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong CN HCM	-	-	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Quận 5	-	-	*10.500.000.000*	*10.500.000.000*
b) Dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**-**	**-**	**20.500.000.000**	**20.500.000.000**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	30/06/2024			01/01/2024		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**415.500.080.000**	**(93.376.044.993)**	**-**	**305.825.000.000**	**(90.987.642.695)**	**-**
+Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú (i)	*157.325.000.000*	*(87.259.695.931)*	*-*	*157.325.000.000*	*(85.645.160.163)*	*-*
+Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Khang Gia (ii)	*49.995.000.000*	*(3.619.242.236)*	*-*	*49.500.000.000*	*(3.027.370.808)*	*-*
+Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát (iii)	*49.995.000.000*	*(2.497.106.826)*	*-*	*49.500.000.000*	*(2.315.111.724)*	*-*
+Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt (iv)	*49.995.000.000*	-	*-*	*49.500.000.000*	-	*-*
+Công ty Cổ phần Victorycons(v)	*108.190.080.000*	-	*-*	-	-	*-*
Cộng	**415.500.080.000**	**(93.376.044.993)**	**-**	**305.825.000.000**	**(90.987.642.695)**	**-**

(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 14 ngày 26/12/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã đầu tư vào Mỹ Phú là 157.325.000.000 đồng, tương đương 90,16% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2024 của Mỹ Phú. Hiện tại, Mỹ Phú vẫn đang hoạt động kinh doanh bình thường, không thay đổi so với kỳ trước.

(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 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 13/03/2024. Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã Đầu tư vào Phúc Khang Gia là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2024 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 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/03/2024. Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã Đầu tư vào Tân Long Phát là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2024 của Tân Long Phát.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 14/06/2024, Tân Long Phát đã hoàn tất việc mua lại 2.289.149 cổ phần Công ty Cổ phần DBFS với đơn giá nhận chuyển nhượng 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị nhận chuyển nhượng 22.891.490.000 đồng, chiếm tỷ lệ 64,99% vốn điều lệ Công ty Cổ phần DBFS theo phương án mà Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 241/NQ-VCG ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 278/NQ-VCG ngày 05/6/2024 đã thông qua.

(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 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 13/03/2024. Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã Đầu tư vào Tiến Phát Đạt là 49.995.0000.0000 đồng, tương đương 99,99% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2024 của Tiến Phát Đạt.

(v): Công ty Cổ phần VictoryCons ("VictoryCons") – tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng FBV hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0310790171 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/05/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 20/06/2024, Công ty đã hoàn tất việc mua lại số cổ phần VictoryCons của ông Lê Hào với giá mua là 108.190.080.000 đồng, tương đương 8.640.000 cổ phiếu chiếm 72% vốn điều lệ của VictoryCons theo phương án mà Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 241/NQ-VCG ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 277/NQ-VCG ngày 05/6/2024 đã thông qua.

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 30/06/2024, 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.

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**15.901.213.235**	**(2.253.490.509)**	**15.842.013.235**	**(2.253.490.509)**
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	11.482.573.006	-	11.482.573.006	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	124.211.803	-	124.211.803	-
- Các khách hàng khác	4.294.428.426	(2.253.490.509)	4.235.228.426	(2.253.490.509)
Phải thu của khách hàng dài hạn (**)	**55.685.313.271**	-	**55.685.313.271**	-
- Tổng Công ty Thăm dò Khai thác Dầu khí	21.742.349.200	-	21.742.349.200	-
- Các khách hàng khác	33.942.964.071	-	33.942.964.071	-
Cộng	**71.586.526.506**	**(2.253.490.509)**	**71.527.326.506**	**(2.253.490.509)**

(*): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim.

(**): Khoản phải thu khách hàng tương ứng 05% giá trị còn lại của các hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản phải thu này sẽ được thu hồi khi Công ty hoàn tất các thủ tục đăng ký và cấp sổ hồng căn hộ chung cư cho các khách hàng.

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**2.804.148.806**	**(100.000.000)**	**3.011.333.170**	**(100.000.000)**
- 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 khách hàng khác	526.361.636	(100.000.000)	733.546.000	(100.000.000)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**2.804.148.806**	**(100.000.000)**	**3.011.333.170**	**(100.000.000)**

(*): Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Liên Sơn ("Hoàng Liên Sơn") theo Hợp đồng cung cấp, thi công lắp đặt số 09/2021/HĐ/PETROLAND ngày 20/12/2021. Hiện tại, giữa Công ty và Hoàng Liên Sơn đang xảy ra tranh chấp, đồng thời Tòa án Nhân dân quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo số 85/2023/TBKC – KDTM ngày 24/10/2023 về việc tiếp nhận hồ sơ kháng cáo, thụ lý xét xử phúc thẩm số 130/2023/KDTM-ST ngày 29/9/2023. Cho đến ngày phát hành báo cáo này, Toà án Nhân dân TP HCM vẫn chưa ban hành bản án phúc thẩm.

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

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**186.346.815.440**	**(133.649.106.216)**	**147.360.897.068**	**(129.324.106.216)**
- Tạm ứng cho nhân viên	146.856.941	(4.789.349)	3.854.208.149	(4.789.349)
- Công ty Cổ Phần Victory Mỹ Phú	465.889.119	-	419.072.681	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất Động Sản Tiến Phát Đạt - phải thu lãi cho vay	-	-	2.301.370	-
- Công ty TNHH Bệnh Viện Đa Khoa Anh Minh (i)	97.284.316.867	(97.284.316.867)	97.284.316.867	(97.284.316.867)
- Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (ii)	32.000.000.000	(32.000.000.000)	32.000.000.000	(32.000.000.000)
- Khoản phải thu lại tiền truy thu và chậm nộp thuế GTGT (iii)	7.212.250.155	-	7.212.250.155	-
- Lãi dự thu	-	-	417.041.095	-
- Ký cược, ký quỹ	41.800.000	(35.000.000)	40.000.000	(35.000.000)
- Phải thu khác	49.195.702.358	(4.325.000.000)	6.131.706.751	-
+ Công ty TNHH KOKO HOLDINGS (iv)	*36.806.263.012*	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (v)	*4.127.342.255*	-	*332.965.825*	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu Khí	*3.138.411.000*	-	*3.138.411.000*	-
+ Các đối tượng khác	*5.123.686.091*	*(4.325.000.000)*	*2.660.329.926*	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**186.346.815.440**	**(133.649.106.216)**	**147.360.897.068**	**(129.324.106.216)**

(i): Khoản phải thu Bệnh viện Đa Khoa Anh Minh bao gồm các khoản mà Công ty đã chi hộ liên quan đến dự án đầu tư vào Dầu khí Thăng Long của Công ty và Bệnh viện Anh Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 319/2010/HĐ-Petroland ngày 05/8/2010. Đồng thời, bao gồm các khoản bù trừ Công ty phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG và khoản phải thu Dầu khí Thăng Long liên quan đến hợp đồng này. Công ty đã nộp đơn khởi kiện Bệnh viện Anh Minh do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên vào ngày 08/8/2019 và đã có Bản án Phúc thẩm số 29/2023/KDTM-PT ngày 19/4/2023, theo đó, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đến hiện tại, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Thông báo thụ lý số 110/TB-TLVA ngày 04/10/2023 về việc xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Công ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ giá trị phải thu khác đối với Bệnh viện Anh Minh.

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(ii): Khoản phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành ("Vạn Khởi Thành") liên quan đến khoản vốn góp hợp tác đầu tư vào Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (trước đây là Công ty Cổ phần 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. Công ty đã khởi kiện Vạn Khởi Thành theo đơn khởi kiện ngày 18/5/2023 và Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2023 với yêu cầu Công ty Vạn Khởi Thành hoàn trả lại khoản tiền này và cả lãi chậm thanh toán. Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu này.

(iii): Đây là khoản liên quan đến các khoản truy thu thuế, phạt chậm nộp thuế và giảm thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Quyết định 845/QD-CT ngày 05/4/2021 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản này đã được Công ty thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước, nhưng Công ty sẽ thu lại từ các bị cáo trong vụ án "Bùi Minh Chính và đồng phạm lợi dụng chức vụ và quyền hạn trong khi thi hành công vụ" theo Bán án sơ thẩm số 517/2020/HS-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh.

(iv): Khoản phải thu hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Koko Holdings theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2902/HTĐT-KOKO ngày 29/02/2024. Nội dung hợp tác đầu tư tài chính và phân chia kết quả hợp tác đầu tư khi kết thúc thời hạn đầu tư, trong đó Công ty nhận được lợi nhuận cố định (không phụ thuộc kết quả đầu tư) là 3%/năm và lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định. Tính đến ngày 30/6/2024, Công ty đã trích lãi hợp tác đầu tư dự thu từ phần lợi nhuận cố định số tiền là 606.263.012 đồng và chưa thực hiện ghi nhận phần lợi nhuận hợp tác phân chia ngoài lợi nhuận cố định đối với khoản hợp tác đầu tư trên.

(v): Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trình bày toàn bộ số phải trả theo kết quả Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/05/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên chưa bù trừ số dư phải thu khác với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (bao gồm 693.679.198 đồng là nợ gốc, số tiền 2.833.765.942 đồng là lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

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

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.449.757	-	29.449.757	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	23.103.149.445	-
Dự án Quận 12	-	-	*23.103.149.445*	-
Thành phẩm bất động sản	7.790.121.504	-	7.790.121.504	-
Dự án Chung cư Petroland Quận 2	*7.790.121.504*	-	*7.790.121.504*	-
Cộng	**7.819.571.261**	**-**	**30.922.720.706**	**-**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2024	**80.194.793.265**	**242.154.545**	**2.466.165.805**	**991.954.519**	**555.993.500**	**84.451.061.634**
30/06/2024	**80.194.793.265**	**242.154.545**	**2.466.165.805**	**991.954.519**	**555.993.500**	**84.451.061.634**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2024	**(21.885.923.829)**	**(202.188.819)**	**(1.337.935.097)**	**(977.696.866)**	**(462.412.289)**	**(24.866.156.900)**
- Khấu hao trong kỳ	(873.197.664)	(16.125.000)	(132.733.026)	(5.495.454)	(8.622.918)	(1.036.174.062)
30/06/2024	**(22.759.121.493)**	**(218.313.819)**	**(1.470.668.123)**	**(983.192.320)**	**(471.035.207)**	**(25.902.330.962)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2024	**58.308.869.436**	**39.965.726**	**1.128.230.708**	**14.257.653**	**93.581.211**	**59.584.904.734**
30/06/2024	**57.435.671.772**	**23.840.726**	**995.497.682**	**8.762.199**	**84.958.293**	**58.548.730.672**

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

Tại ngày 30/06/2024, giá trị còn lại của nhà cửa vật kiến trúc dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 16) là 57.105.538.433 đồng.

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	**18.325.019.505**	**499.720.000**	**18.824.739.505**
30/06/2024	**18.325.019.505**	**499.720.000**	**18.824.739.505**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	**(4.297.425.719)**	**(489.586.667)**	**(4.787.012.386)**
- Khấu hao trong kỳ	(198.794.028)	(10.133.333)	(208.927.361)
30/06/2024	**(4.496.219.747)**	**(499.720.000)**	**(4.995.939.747)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	**14.027.593.786**	**10.133.333**	**14.037.727.119**
30/06/2024	**13.828.799.758**	**-**	**13.828.799.758**

Tại ngày 30/06/2024, nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 499.720.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 379.720.000 đồng).

Tại ngày 30/06/2024, tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất đã được dùng thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 16)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2024	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
30/06/2024	**91.144.594.956**	**12.587.669.584**	**103.732.264.540**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2024	**(15.584.168.812)**	**(2.294.753.757)**	**(17.878.922.569)**
- Khấu hao trong kỳ	(1.098.355.188)	(149.152.326)	(1.247.507.514)
30/06/2024	**(16.682.524.000)**	**(2.443.906.083)**	**(19.126.430.083)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2024	**75.560.426.144**	**10.292.915.827**	**85.853.341.971**
30/06/2024	**74.462.070.956**	**10.143.763.501**	**84.605.834.457**

Đây là các tài sản là Nhà cửa, vật liệu kiến trúc và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 12 Đường Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ Bất động sản đã được thế chấp để đảm báo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số 16).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

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

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

STT	Danh mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tòa nhà Victory Tower (Tầng 2, tầng 5, tầng 7, tầng 12A)	103.732.264.540	19.126.430.083	84.605.834.457
Cộng		**103.732.264.540**	**19.126.430.083**	**84.605.834.457**

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**138.102.046**	**97.652.618**
- Công cụ, dụng cụ	-	5.185.817
- Các khoản phân bổ khác	138.102.046	92.466.801
Dài hạn	**29.856.108**	**61.820.048**
- Công cụ, dụng cụ	11.651.680	48.763.764
- Các khoản phân bổ khác	18.204.428	13.056.284
Cộng	**167.958.154**	**159.472.666**

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**17.274.834.029**	**17.274.834.029**	**17.292.717.729**	**17.292.717.729**
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn ("PVC-SG")	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062	8.949.755.062
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim (*)	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926	2.692.013.926
- Công ty Cổ phần Thiết Bị Nội Ngoại Thất Dầu Khí ("PVC-Metal")	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790	4.545.924.790
- Đối tượng khác	1.087.140.251	1.087.140.251	1.105.023.951	1.105.023.951
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**17.274.834.029**	**17.274.834.029**	**17.292.717.729**	**17.292.717.729**

(*): Khoản phải trả về phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim theo "Hợp đồng 03" từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 20/02/2023 (Xem thuyết minh số 17).

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

	30/06/2024		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024	
	Số phải thu	Số phải trả			Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp						
- Thuế giá trị gia tăng (*)	-	-	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.157.964.145	-	-	-	7.157.964.145	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	18.555.735	182.486.702	197.076.836	-	33.145.869
- Thuế môi trường và các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các loại thuế và lệ phí khác	-	-	1.513.184	1.541.478	-	28.294
	7.157.964.145	**18.555.735**	**186.999.886**	**201.618.314**	**7.157.964.145**	**33.174.163**

(*) Thuế GTGT đã khấu trừ trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 là 820.154.325 đồng.

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**65.125.291.661**	**65.280.769.661**
- Chi phí lãi vay (*)	61.527.640.813	61.527.640.813
- Chi phí trích trước các dự án bất động sản, thi công	1.846.490.464	1.846.490.464
- Các khoản trích trước khác	1.751.160.384	1.906.638.384
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**65.125.291.661**	**65.280.769.661**

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

Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ giá trị dự án Trung tâm Thương mại Tài chính Dầu khí Phú Mỹ Hưng – nay là tòa nhà Victory Tower (Xem thuyết minh số 10,11 và 12).

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**68.191.935.641**	**16.825.277.514**
- Kinh phí công đoàn	-	5.672.880
- Nhận ký quỹ, ký cược	222.068.400	222.068.400
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.969.867.241	16.597.536.234
+ Cổ tức lợi nhuận phải trả	*2.190.150.220*	*2.190.150.220*
+ Quỹ bảo trì các dự án	*12.058.629.526*	*12.125.198.886*
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (*)	*51.661.374.850*	*259.123.945*
+ Các đối tượng khác	*2.059.712.645*	*2.023.063.183*
b) Dài hạn	**11.950.751.327**	**12.954.031.327**
- Tập đoàn Dầu khí Việt Nam - phải trả về cổ phần hóa	10.850.000.327	10.850.000.327
- Nhận ký quỹ, ký cược	1.100.751.000	2.104.031.000
Cộng	**80.142.686.968**	**29.779.308.841**

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

Ngày 25/09/2023, Tòa án nhân dân quận 7 đã có bản án sơ thẩm số 119/2023/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà nêu trên. Ngày 06/05/2024 Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra phán quyết tại Bản án phúc thẩm số 103/2024/KDTM-PT. Ngày 17/06/2024, Chi cục thi hành án dân sự Quận 7 đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1839/QĐ-CCTHADS và Quyết định thi hành án chủ động số 1841/QĐ-CCTHADS với nội dung yêu cầu Công ty VCG phải thanh toán cho Công ty Sao Kim số tiền là 40.469.873.899 đồng (sau khi bù trừ số phải trả với số phải thu) theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/06/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty Cổ phần BĐS Tiến Phát Đạt	15.200.000.000	15.200.000.000	15.200.000.000	-	-	-
Cộng	**15.200.000.000**	**15.200.000.000**	**15.200.000.000**	**-**	**-**	**-**

Công ty Cổ phần Bất Động sản Tiến Phát Đạt cho Công ty vay theo Hợp đồng vay số 01/2024/HĐ- TPĐ ngày 10/06/2024, giá trị 15.200.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6%/ năm.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2023	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(529.305.939.580)**	**486.286.499.126**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	1.080.442.907	1.080.442.907
31/12/2023	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(528.225.496.673)**	**487.366.942.033**
01/01/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(528.225.496.673)**	**487.366.942.033**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	(49.878.898.999)	(49.878.898.999)
30/06/2024	**1.000.000.000.000**	**(7.866.485.920)**	**23.458.924.626**	**(578.104.395.672)**	**437.488.043.034**

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
- Cổ đông Đỗ Thị Hiền	23.964.820	23,96%	23.964.820	23,96%
- Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	20.083.840	20,08%	20.083.840	20,08%
- Cổ đông Lê Thị Tư	8.516.000	8,52%	8.516.000	8,52%
- Cổ đông Lê Văn Thăng	8.515.000	8,52%	8.515.000	8,52%
- Cổ phiếu quỹ	1.134.920	1,13%	1.134.920	1,13%
- Các cổ đông khác	37.785.420	37,79%	37.785.420	37,79%
Cộng	**100.000.000**	**100,00%**	**100.000.000**	**100,00%**

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

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

19.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2024 CP	01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu phổ thông	1.134.920	1.134.920
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
+ Cổ phiếu phổ thông	98.865.080	98.865.080
Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Doanh thu kinh doanh hàng hóa bất động sản	27.178.981.818	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3.050.861.190	4.235.522.689
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	988.588.692	5.205.356.986
Cộng	**31.218.431.700**	**9.440.879.675**

(*): Công ty và Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 17), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/02/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà. Do đó doanh thu và giá vốn kỳ nay biến động đáng kể so với doanh thu và giá vốn năm trước.

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Giá vốn kinh doanh hàng hóa bất động sản	23.103.149.445	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.278.602.126	2.374.842.668
- Giá vốn dịch vụ cung cấp (*)	-	5.469.004.193
Cộng	**25.381.751.571**	**7.843.846.861**

(*): Công ty và Sao Kim đang trong giai đoạn tranh chấp về Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20/02/2017 (Xem thuyết minh số 17), theo đó doanh thu và giá vốn được ghi nhận đến ngày hết hạn hợp đồng 19/02/2023. Kể từ sau ngày 20/03/2023, Công ty chưa ghi nhận toàn bộ doanh thu và giá vốn hoạt động quản lý vận hành tòa nhà. Do đó doanh thu và giá vốn kỳ nay biến động đáng kể so với doanh thu và giá vốn kỳ trước.

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Lãi tiền gửi	270.988.738	7.352.185.047
- Lãi tiền cho vay:	1.689.057.532	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư khác	606.263.012	-
Cộng	**2.566.309.282**	**7.352.185.047**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí lãi vay	32.482.192	-
- Dự phòng đầu tư vào công ty con	2.388.402.298	4.647.753.177
Cộng	**2.420.884.490**	**4.647.753.177**

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

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**197.513.244**	**212.163.636**
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.090.909	212.163.636
- Chi phí bằng tiền khác	188.422.335	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**10.243.356.230**	**6.493.540.432**
- Chi phí nhân viên quản lý	3.620.983.297	4.654.036.372
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	49.125.901	388.881.168
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	214.006.811	252.503.108
- Thuế, phí và lệ phí	7.774.785	-
- Chi phí dự phòng	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.507.614.644	524.052.479
- Chi phí bằng tiền khác	518.850.792	674.067.305
Cộng	**10.440.869.474**	**6.705.704.068**

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí nhân công	3.620.983.297	4.654.036.372
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.492.608.937	2.627.345.776
- Dự phòng phải thu khó đòi	4.325.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.516.705.553	6.205.220.308
- Chi phí bằng tiền khác	764.173.813	1.062.948.473
Cộng	**12.719.471.600**	**14.549.550.929**

26. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Thu nhập từ tiền phạt, bồi thường	1.811.520.750	969.872.577
- Thu nhập từ Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 6/5/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh (*)	3.794.376.430	-
- Thu nhập khác	378.532.879	-
Cộng	**5.984.430.059**	**969.872.577**

(*): Khoản thu nhập khác tương ứng với khoản thu nhập ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem thuyết minh số 17) bao gồm 7.498.713.949 đồng tiền nợ gốc, 2.833.765.942 đồng là tiền lãi chậm thanh toán và 599.897.115 đồng là tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên công ty đã ghi nhận các khoản doanh thu và phải thu đối với Sao Kim giá trị là 7.138.000.576 đồng vào các kỳ kế toán trước.

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

27. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
- Chi phí từ Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (*)	51.402.250.905	-
- Phạt vi phạm hợp đồng, phạt thuế	-	23.000.000
- Các khoản chi phí khác	2.313.600	1.415.611.374
Cộng	**51.404.564.505**	**1.438.611.374**

(*) Chi phí khác tương ứng với khoản chi phí khác ghi nhận theo Bản án số 103/2024/KDTM-PT ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý tòa nhà (Hợp đồng 03) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (xem trên thuyết minh số 17).

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(49.878.898.999)**	**(2.872.978.181)**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**127.142.447**	**1.523.665.763**
- Các khoản chi không được trừ	94.660.255	1.523.665.763
- Chi phí lãi vay không được khấu trừ	32.482.192	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**(49.751.756.552)**	**(1.349.312.418)**
Chuyển lỗ các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế	**(49.751.756.552)**	**(1.349.312.418)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Các khoản lỗ phát sinh được chuyển lỗ vào thu thập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh	Số lỗ phát sinh	Thời gian chuyển lỗ	Số lỗ đã chuyển năm trước	Số lỗ được chuyển năm nay	Số lỗ còn được chuyển năm sau (*)	Tình hình quyết toán thuế
Năm 2018	(15.510.908.761)	2019 - 2023	1.825.491.388	-	-	Đã quyết toán
Năm 2020	(1.111.990.383)	2021 - 2025	-	-	(1.111.990.383)	Chưa quyết toán
Năm 2022	(107.943.777.541)	2023 - 2027	-	-	(109.055.767.924)	Chưa quyết toán
Năm 2024	(49.751.756.552)	2025 - 2029	-	-	**(158.807.524.476)**	Chưa quyết toán
Cộng	**(174.318.433.237)**		**1.825.491.388**	-		

(*): Số lỗ năm 2018 được chuyển lỗ đến hết năm 2023 (theo quy định lỗ được chuyển trong vòng 5 năm). Số lỗ chưa được kết chuyển hết sẽ không được kết chuyển cho các năm tiếp theo.

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ trong tương lai. Do không chắc chắn về lợi nhuận thu được trong tương lai nên Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại tương ứng.

29. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Victory Mỹ Phú	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phúc Khang Gia	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Long Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tiến Phát Đạt	Công ty con
Công ty Cổ phần Victorycons	Công ty con
Công ty Cổ phần DBFS	Công ty con cấp 2
Ông Lê Hào	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thái Danh	Thành viên HĐQT - Thành viên UBKT
Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên Chương	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Trọng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Chủ tịch UBKT
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Tổng Giám Đốc

Báo cáo tài chính này được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trên báo cáo tài chính này.

30. THÔNG TIN KHÁC

30.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

30.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

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

30. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

30.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hoài An	Trần Thu Hằng	Nguyễn Thị Kim Thoa

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305284081, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2024.08.15 14:28:29 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG TY CỔ PHẦN VICTORY CAPITAL
VICTORY CAPITAL
MST: 0305284081