

Số: 87/2025/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

- Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
Mã chứng khoán: SGT
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại: 028.3715 9909 Fax: 028.5437 1074
Email: info@saigontel.vn Website: www.saigontel.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính Riêng lẻ soát xét bán niên năm 2025
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất soát xét bán niên năm 2025
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng lẻ và BCTC Hợp nhất soát xét bán niên năm 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 30/08/2025.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- CV CBTT BCTC
- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất soát xét bán niên năm 2025
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT *nhu*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG
SÀI GÒN**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 70

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 17, ngày 30 tháng 09 năm 2024) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật giấy tờ pháp lý của Người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị điện - điện tử; Mua bán vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; Mua bán thẻ điện thoại, thẻ internet.

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.
- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).
- Công nghệ thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.
- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

Mã chứng khoán: SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh)

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng ban
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc Chi nhánh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ như sau

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
--------------------	----------------------------

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Theo Quyết định số 29/2015/QĐ-SGT ngày 02/12/2015 về việc Ban hành quy định về quyền hành và trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, Ông Đặng Thành Tâm đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Cẩm Phương (Tổng Giám đốc) ký thay các văn bản, hồ sơ, hợp đồng kinh tế, báo cáo tài chính, chứng từ giao dịch của Công ty, thời hạn ủy quyền từ ngày ký đến hết nhiệm kỳ làm việc của Tổng Giám đốc.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

Tổng Giám đốc

Số: A0725338-SXR/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 70, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025.

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 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 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 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Phạm Văn Vinh

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 0112-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.474.509.652.008	3.066.391.167.801
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.824.474.383	106.165.068.882
1. Tiền	111		16.824.474.383	104.165.068.882
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		23.147.783.834	22.905.676.712
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	23.147.783.834	22.905.676.712
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		758.514.217.001	1.301.903.213.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	166.381.777.495	735.467.480.236
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	156.528.211.443	174.220.979.248
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	225.462.000.000	22.362.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	267.566.293.715	426.934.420.139
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(57.424.065.652)	(57.081.665.652)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.632.437.604.763	1.613.294.184.934
1. Hàng tồn kho	141		1.632.437.604.763	1.613.294.184.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		41.585.572.027	22.123.023.302
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	15.373.496.996	984.708.798
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.471.725.007	19.362.444.480
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	30.450.024	30.450.024
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10	2.709.900.000	1.745.420.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.962.718.057.306	2.923.803.448.423
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		65.845.358.540	64.826.947.540
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	65.845.358.540	64.826.947.540
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		51.051.978.062	49.384.137.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	51.032.298.050	49.357.537.898
- Nguyên giá	222		153.524.812.850	147.213.040.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(102.492.514.800)	(97.855.502.952)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	19.680.012	26.600.010
- Nguyên giá	228		425.897.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(406.217.888)	(399.297.890)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	13.648.200.669	15.415.265.415
- Nguyên giá	231		55.318.702.788	55.318.702.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(41.670.502.119)	(39.903.437.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		662.333.127.176	634.318.183.715
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	662.333.127.176	634.318.183.715
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	2.166.072.061.986	2.156.338.781.566
1. Đầu tư vào công ty con	251		872.826.000.000	872.826.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		783.763.680.000	783.763.680.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		740.011.372.585	700.011.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(230.528.990.599)	(200.262.271.019)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.767.330.873	3.520.132.279
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3.767.330.873	3.520.132.279
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.437.227.709.314	5.990.194.616.224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.266.792.875.497	4.180.134.825.072
I. Nợ ngắn hạn	310		1.991.656.363.134	2.524.541.721.799
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	66.998.658.671	66.691.611.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	880.566.508	818.260.749
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	265.211.658.457	280.456.978.944
4. Phải trả người lao động	314		144.637.037	3.023.680.591
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	347.414.933.664	334.801.863.088
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	114.179.389.520	4.418.861.807
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	147.862.975.254	842.829.936.896
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	1.048.963.544.023	991.500.527.984
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.275.136.512.363	1.655.593.103.273
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	-	816.302.464
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	8.333.653.728	9.345.271.778
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	318.187.124.246	430.937.812.159
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	926.394.083.410	1.191.506.473.804
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	22.221.650.979	22.987.243.068
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.170.434.833.817	1.810.059.791.152
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	2.170.434.833.817	1.810.059.791.152
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(3.100.000)	(3.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		690.867.873.617	330.492.830.952
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		330.492.830.952	202.528.260.255
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		360.375.042.665	127.964.570.697
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.437.227.709.314	5.990.194.616.224

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	866.070.017.714	250.605.705.139
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		866.070.017.714	250.605.705.139
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	287.844.679.856	172.695.779.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		578.225.337.858	77.909.925.600
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.343.878.537	40.891.381.484
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	61.885.846.823	47.045.209.572
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.610.490.693	35.128.213.082
8. Chi phí bán hàng	25		2.887.806.733	197.517.299
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	53.791.019.519	39.562.841.808
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		465.004.543.320	31.995.738.405
11. Thu nhập khác	31		1.984.915.970	1.076.810.673
12. Chi phí khác	32		66.123.208	12.932.224.917
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.918.792.762	(11.855.414.244)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		466.923.336.082	20.140.324.161
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	107.313.885.506	7.777.621.871
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(765.592.089)	(765.592.089)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		360.375.042.665	13.128.294.379

Người lập biểu

Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		466.923.336.082	20.140.324.161
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11, 12,13	7.132.696.592	8.506.717.860
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	30.609.119.580	11.701.352.625
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.668.435.129)	4.046.923.501
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	31.610.490.693	35.128.213.082
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		531.607.207.818	79.523.531.229
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		744.963.412.841	31.481.043.354
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(19.143.419.829)	(33.998.365.457)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(811.765.441.743)	(39.681.954.329)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(14.635.986.792)	382.112.939
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(14.032.131.245)	(8.451.629.789)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(18.053.786.342)	(19.505.345.031)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(964.480.000)	(348.138.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		397.975.374.708	9.401.254.916
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(35.048.415.461)	(44.411.199.375)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		118.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(206.342.107.122)	(16.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.000.000.000	57.203.041.666
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	(11.665.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		605.745.913	20.561.325.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(277.666.594.852)	5.188.168.153

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	243.023.261.227	197.132.763.004
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(450.672.635.582)	(194.082.032.963)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(207.649.374.355)	3.050.730.041
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(87.340.594.499)	17.640.153.110
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		106.165.068.882	28.102.569.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	18.824.474.383	45.742.722.838

Người lập biểu

Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 17, ngày 30 tháng 09 năm 2024) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật giấy tờ pháp lý của Người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

Mã chứng khoán: SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh)

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp, kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Mua bán thiết bị điện - điện tử; Mua bán vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; Mua bán thẻ điện thoại, thẻ internet.

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).

- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Đối với hoạt động kinh doanh dự án, chu kỳ kinh doanh kéo dài trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2025: 238 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 227 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70,0%	70,0%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	46.243.000.000	100,0%	100,0%
3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng...	120.000.000.000	60,0%	60,0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.583.000.000	100,0%	100,0%
5. Công ty TNHH Saigontel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	525.000.000.000	75,0%	75,0%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	125.000.000.000	100,0%	100,0%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,0%	100,0%

(*) Tại thời điểm báo cáo Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn chưa góp vốn và Công ty con chưa phát sinh số liệu.

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có năm (05) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,00%	30,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	139.368.680.000	48,93%	48,93%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,00%	40,00%
4. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36,75%	36,75%
5. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	11.515.000.000	49,00%	49,00%

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập**Chi Nhánh Bắc Ninh**

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.13.000043 ngày 09 tháng 9 năm 2004 (đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 15 tháng 01 năm 2024) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu Công Nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, Bắc Ninh.

Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư, kinh doanh thương mại, xây dựng, thiết kế, tư vấn và dịch vụ.

Hoạt động chính của Chi nhánh:

Mua bán máy vi tính, thiết bị điện - điện tử, vật tư - thiết bị bưu chính viễn thông. Mua bán, lắp đặt vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin. Tư vấn kỹ thuật ngành tin học. Thiết kế, lắp đặt hệ thống mạng máy tính. Sản xuất, mua bán phần mềm. Dịch vụ tin học: lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính. Sản xuất CD - VCD (có nội dung được phép lưu hành và chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

Đào tạo dạy nghề (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo quy định của pháp luật). Đại lý cung cấp dịch vụ Internet. Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông. Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp. Tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật. Dịch vụ chuyển giao công nghệ. Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV. Dịch vụ giao nhận hàng hoá, cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê). Đầu tư, xây dựng, kinh doanh khu vui chơi giải trí.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi Nhánh Thái Nguyên

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302615063-005 ngày 22 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Số 381, đường Lương Ngọc Quyến, phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quảng cáo, tư vấn quản lý và môi giới.

Hoạt động chính của Chi nhánh:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:

- Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất).
- Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp.
- Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông hướng tư 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 giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính giữa niên độ của toàn Doanh nghiệp được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2025: 25.925 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 30/06/2025: 26.285 VND/USD.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi,... là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch/mà Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ 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.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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 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 Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- **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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Doanh nghiệp ước tính cho phần giá trị bị tổn thất có bản chất là tổn thất khó có khả năng thu hồi, và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận 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:

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí 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 khu công nghiệp.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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. 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. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**8.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị 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 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
Phần mềm máy tính	05 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư 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 bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

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

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: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:

Nhà xưởng

10 năm

Quyền sử dụng đất

44 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

11. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

11.1. Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Tài sản đồng kiểm soát bởi các bên tham gia liên doanh là tài sản được các bên tham gia liên doanh mua, xây dựng, được sử dụng cho mục đích của liên doanh và mang lại lợi ích cho các bên tham gia liên doanh theo quy định của Hợp đồng liên doanh. Các bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm/ (hoặc doanh thu) từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Công ty ghi nhận phần giá trị tài sản đồng kiểm soát mà mình được hưởng là tài sản trên Báo cáo tài chính.

Đối với TSCĐ, BĐSĐT khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên, Công ty không ghi giảm tài sản trên báo cáo tài chính mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

11.2. Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

Nếu nhận vốn góp bằng TSCĐ, BĐSĐT mà không có sự chuyển giao quyền sở hữu, Công ty chỉ theo dõi chi tiết trên hệ thống quản trị và thuyết minh như tài sản nhận giữ hộ.

11.3. BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

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.

Chi phí mua bảo hiểm: (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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.

Đối với hoạt động cho thuê đất: chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

$$\text{Giá vốn hoạt động cho thuê đất} = \text{Diện tích đất cho thuê trong năm} \times \text{Giá vốn 1 m}^2 \text{ đất cho thuê theo dự toán đầu tư}$$

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh và cho thuê nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

18. Nguyên tắc ghi nhận 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.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận 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”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng**

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. 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; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái)...

Tiền lãi 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.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán 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 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 kỳ kế toán 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.

Thuế suất 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 kỳ kế toán. 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.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp 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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho cả Công ty trong năm hiện hành là 20%.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:

- Chi nhánh đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết h Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng, các năm trước Chi nhánh tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm. Từ năm 2012, căn cứ theo Biên bản Quyết toán thuế tại Chi nhánh ký ngày 14/12/2012, Chi nhánh tính thuế TNDN hiện hành theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước.

- Chi phí thuế TNDN của các năm còn lại (chênh lệch giữa chi phí thuế TNDN năm hiện hành với chi phí thuế được tính thuế TNDN theo tổng thu nhập chịu thuế được ghi nhận theo phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm) được hạch toán vào chi phí thuế TNDN hoãn lại của năm hiện hành.

- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng của các năm 2009 đến năm 2011 cũng được tính theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước và được hạch toán vào tài khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả.

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

25. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

26. Bên liên quan

(i) Những doanh nghiệp 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 doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) 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, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) 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 doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

27. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	30/06/2025	01/01/2025
Tiền	16.824.474.383	104.165.068.882
Tiền mặt	259.299.216	409.611.726
- Văn phòng Công ty	142.842.303	164.487.332
- Chi nhánh Bắc Ninh	116.456.913	245.124.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.565.175.167	103.755.457.156
- Văn phòng Công ty	9.080.704.459	42.829.984.894
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VND)	4.417.569.493	35.477.822.061
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (VND)	1.896.559.960	4.022.605.229
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	2.113.633.919	2.929.247.304
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (USD) ~ 25.185,77 USD	652.941.087	400.310.300
- Chi nhánh Bắc Ninh	6.515.607.609	59.310.709.689
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (VND)	3.902.918.156	2.580.896.723
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VND)	1.560.563.546	1.716.934.545
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VND)	897.946.332	54.913.816.880
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	111.664.589	57.591.814
+ Ngân hàng TMCP khác (USD) ~ 928,45 USD	23.916.872	25.008.759
+ Ngân hàng TMCP khác (EUR) ~ 620,33 EUR	18.598.114	16.460.968
- Chi nhánh Thái Nguyên	968.863.099	1.614.762.573
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	968.863.099	1.614.762.573
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	2.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	2.000.000.000	2.000.000.000
- Văn phòng Công ty		
Cộng	18.824.474.383	106.165.068.882

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	23.147.783.834	23.147.783.834	22.905.676.712	22.905.676.712
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	22.147.783.834	22.147.783.834	21.905.676.712	21.905.676.712
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	23.147.783.834	23.147.783.834	22.905.676.712	22.905.676.712

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng lãi suất 4%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay được thuyết minh tại mục V.21.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 61-64)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	166.381.777.495	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)
Khách hàng trong nước	166.381.777.495	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)
- Văn phòng Công ty	14.066.373.609	(4.064.467.970)	17.724.961.253	(4.064.467.970)
Khách hàng trong nước khác	14.066.373.609	(4.064.467.970)	17.724.961.253	(4.064.467.970)
- Chi nhánh Bắc Ninh	152.315.403.886	-	717.742.518.983	-
Công ty TNHH SLP Park Đại Đồng Hoàn Sơn	73.046.451.435	-	-	-
Công ty TNHH SLP Park Tiên Du	64.620.208.133	-	646.202.081.325	-
Khách hàng trong nước khác	14.648.744.318	-	71.540.437.658	-
Cộng	166.381.777.495	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty CP TN Global	196.329.487	-	48.301.840	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	31.713.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	2.233.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	-	-	3.337.457.331	-
Công ty CP SkyX Saigontel	-	-	60.000.000	-
Công ty TNHH SaiGonTel Long An	-	-	8.470.000	-
Cộng	230.275.487	-	3.454.229.171	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	156.528.211.443	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
Nhà cung cấp trong nước	156.528.211.443	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
- Văn phòng Công ty	63.609.792.767	(149.702.904)	73.165.851.292	(149.702.904)
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	60.704.564.420	-	60.704.564.420	-
Nhà cung cấp khác	2.905.228.347	(149.702.904)	12.461.286.872	(149.702.904)
- Chi nhánh Bắc Ninh	45.725.081.041	(924.148.700)	60.504.880.752	(924.148.700)
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	32.290.381.836	-	59.439.648.997	-
Nhà cung cấp khác	13.434.699.205	(924.148.700)	1.065.231.755	(924.148.700)
- Chi nhánh Thái Nguyên	47.193.337.635	-	40.550.247.204	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên (3)	25.022.929.077	-	30.331.205.199	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	11.987.030.000	-	9.477.030.000	-
Nhà cung cấp khác	10.183.378.558	-	742.012.005	-
Cộng	156.528.211.443	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	-	-	1.084.967.940	-
Cộng	-	-	1.084.967.940	-

(1) Khoản ứng trước cho **Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên** cho mục đích bồi thường, hỗ trợ, kinh phí tổ chức thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Phú 1, Tân Phú 2, địa bàn phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

(2) Khoản ứng trước cho **Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà** cho mục đích thi công san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật tại KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn giai đoạn II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.

(3) Khoản ứng trước cho **Công ty CP Giao thông Bình Nguyên** cho nhiều hợp đồng thi công san lấp mặt bằng dự án, hạ tầng kỹ thuật tại cụm Công nghiệp Tân Phú 1, cụm Công nghiệp Tân Phú 2. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	225.462.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)
- Văn phòng Công ty	18.262.000.000	(10.662.000.000)	16.362.000.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Địa ốc Viễn				
Đông Việt Nam (1)	10.662.000.000	(10.662.000.000)	10.662.000.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Dệt may Viễn				
thông Sài Gòn Vi Na	7.400.000.000	-	5.700.000.000	-
Các đối tượng khác	200.000.000	-	-	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	207.200.000.000	-	6.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Tuyển (2)	120.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Saigontel				
Long An (3)	86.200.000.000	-	6.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần TN				
Global	1.000.000.000	-	-	-
Cộng	225.462.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty TNHH Saigontel				
Long An (3)	86.200.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn				
thông Sài Gòn Vi Na	7.400.000.000	-	5.700.000.000	-
Công Ty Cổ Phần TN				
Global	1.000.000.000	-	-	-
Cộng	94.600.000.000	-	11.700.000.000	-

(1) Khoản cho Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam vay tín chấp theo hợp đồng số 1114/TT-SGT.16 ngày 10/11/2016, PL01 ngày 09/05/2017, PL02 ngày 09/05/2018, PL03 ngày 09/05/2019 số tiền 10.662.000.000 VND. Khoản cho vay này đã quá hạn.

(2) Khoản cho Ông Nguyễn Đức Tuyển vay không tài sản đảm bảo theo hợp đồng số 01.2025/HĐCV/NDT-SGTBN ngày 17/04/2025, thời hạn cho vay đến 31/12/2025, lãi suất 5%/ năm.

(3) Khoản cho Công ty TNHH Saigontel Long An vay tín chấp, lãi suất tại ngày 30/06/2025 là 9,9%/năm theo các hợp đồng sau:

(3.1) Số 01/01.2024/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 30/07/2024 và phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6.000.000.000 VND, thời hạn đến ngày 30/01/2026;

(3.2) Số 01.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 23/01/2025 và phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 30.000.000.000 VND, thời hạn đến ngày 23/01/2026;

(3.3) Số 02.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 14/03/2025 và phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 25.000.000.000 VND, thời hạn đến ngày 16/09/2025;

(3.4) Số 03.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 26/06/2025, số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 25.200.000.000 VND, thời hạn đến ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	267.566.293.715	(41.623.746.078)	426.934.420.139	(41.281.346.078)
- Văn phòng Công ty	131.739.554.447	(37.704.654.750)	296.480.958.721	(37.362.254.750)
+ Ký cược, ký quỹ	45.000.000	-	4.831.968.966	-
+ Tạm ứng	78.233.983.258	-	82.632.515.444	-
+ Tiền lãi cho vay	5.482.922.300	(4.930.801.750)	5.199.919.559	(4.930.801.750)
Công ty CP Địa ốc Viễn				
Đông Việt Nam	4.930.801.750	(4.930.801.750)	4.930.801.750	(4.930.801.750)
Các đối tượng khác	552.120.550	-	269.117.809	-
+ Các khoản phải thu khác	47.977.648.889	(32.773.853.000)	203.816.554.752	(32.431.453.000)
Tổng Công ty Truyền thông				
đa phương tiện - VTC (1)	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Các đối tượng khác	16.287.648.889	(1.083.853.000)	172.126.554.752	(741.453.000)
- Chi nhánh Bắc Ninh	130.803.849.473	(3.919.091.328)	129.831.531.000	(3.919.091.328)
+ Tạm ứng	122.914.954.270	-	125.604.140.454	-
Nguyễn Duy Phong (2)	108.023.814.400	-	61.610.094.400	-
Các đối tượng khác	14.891.139.870	-	63.994.046.054	-
+ Tiền lãi cho vay	3.963.312.874	-	301.808.217	-
Công ty TNHH Saigontel				
Long An	2.743.148.491	-	301.808.217	-
Các đối tượng khác	1.220.164.383	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	3.925.582.329	(3.919.091.328)	3.925.582.329	(3.919.091.328)
Ban Giải phóng mặt bằng				
Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
Các đối tượng khác	6.491.001	-	6.491.001	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	5.022.889.795	-	621.930.418	-
+ Tạm ứng	5.019.964.391	-	621.930.418	-
+ Các khoản phải thu khác	2.925.404	-	-	-
b. Dài hạn	65.845.358.540	-	64.826.947.540	-
- Văn phòng Công ty	53.859.828.540	-	52.841.417.540	-
+ Ký quỹ, ký cược	1.028.411.000	-	10.000.000	-
+ Các khoản phải thu khác	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
Ủy thác đầu tư cho cá nhân				
(3)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	11.985.530.000	-	11.985.530.000	-
+ Ký quỹ, ký cược	11.985.530.000	-	11.985.530.000	-
Cộng	333.411.652.255	(41.623.746.078)	491.761.367.679	(41.281.346.078)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tt)	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.452.120.550	-	4.169.117.809	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	2.743.148.491	-	215.178.080	-
Công ty CP TN Global	924.368.835	-	898.725.000	-
Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam	2.761.643	-	-	-
Cộng	11.622.399.519	-	8.783.020.889	-

(1) Khoản tiền ứng trước cho **Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện (VTC)** để mua thiết bị kỹ thuật thành lập công ty con theo Hợp đồng hợp tác thành lập Công ty Cổ phần Truyền thông VTC-SaigonTel số 10/HĐ-SGT ngày 11 tháng 11 năm 2010.

(2) Khoản tạm ứng cho **ông Nguyễn Duy Phong** về việc thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh và các Dự án khác.

(3) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2606/2024/HĐUTĐT/SGT ngày 26/06/2024 cho **ông Bùi Xuân Quỳnh** với giá trị hợp đồng là 52.831.417.540 VND. Mục đích ủy thác đầu tư bất động sản dưới nhiều hình thức. Lợi nhuận từ việc sử dụng tài sản hình thành từ vốn ủy thác sẽ chia theo tỷ lệ: Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn hưởng 95%, ông Bùi Xuân Quỳnh hưởng 5%. Hợp đồng ủy thác có thời hạn 1 năm kể từ ngày ký có thể gia hạn theo tiến độ triển khai của dự án. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản ủy thác này không bị suy giảm và vẫn đang tiếp tục thực hiện.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 65)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.632.381.332.763	-	1.613.218.062.934	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	462.653.890.265	-	404.351.834.100	-
- Văn phòng Công ty	295.920.213.947	-	295.920.213.947	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	166.733.676.318	-	108.431.620.153	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	398.935.280.732	-	383.654.125.023	-
- Văn phòng Công ty	282.245.493.226	-	282.245.493.226	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	116.689.787.506	-	101.408.631.797	-
DA Cụm CN Lương Sơn	87.368.257.542	-	84.877.806.704	-
- Văn phòng Công ty	17.487.208.135	-	17.487.208.135	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	69.881.049.407	-	67.390.598.569	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng				
Hoàn Sơn 2	650.309.024.203	-	707.036.422.171	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	650.309.024.203	-	707.036.422.171	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	30.293.605.361	-	30.373.605.361	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	30.293.605.361	-	30.373.605.361	-
Dự án TM7 Bắc Giang	1.849.153.923	-	1.843.602.523	-
- Văn phòng Công ty	1.849.153.923	-	1.843.602.523	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	972.120.737	-	1.080.667.052	-
- Văn phòng Công ty	-	-	108.546.315	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	972.120.737	-	972.120.737	-
Hàng hoá	56.272.000	-	76.122.000	-
- Văn phòng Công ty	56.272.000	-	76.122.000	-
Cộng	1.632.437.604.763	-	1.613.294.184.934	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 1.569.383.329.112 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 620.425.900.573 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 861.589.170.997 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87.368.257.542 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá đến thời điểm 30/06/2025 vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Dự án CCN Tân Phú 1, Dự án CCN Tân Phú 2 và Dự án Cụm CN Lương Sơn lần lượt là 88.151.429.296 VND, 68.484.959.335 VND, 49.899.265.440 VND, 1.218.761.174 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

- Văn phòng Công ty

Chi phí quản lý dự án

Chi phí khác

- Chi nhánh Bắc Ninh

Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo

- Chi nhánh Thái Nguyên

Chi phí khác

b. Chi phí trả trước dài hạn

- Văn phòng Công ty

Chi phí trả trước về thuê tài sản hoạt động

Công cụ dụng cụ

- Chi nhánh Bắc Ninh

Chi phí sửa chữa nhà xưởng

Cộng

10. Tài sản khác

Ngắn hạn

Vàng, kim khí quý, đá quý

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

Cộng

11. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 66)

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	425.897.900	425.897.900
Số dư cuối kỳ	425.897.900	425.897.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	399.297.890	399.297.890
Khấu hao trong kỳ	6.919.998	6.919.998
Số dư cuối kỳ	406.217.888	406.217.888
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	26.600.010	26.600.010
Số dư cuối kỳ	19.680.012	19.680.012

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 356.697.900 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	8.669.522.368	46.649.180.420	55.318.702.788
Số dư cuối kỳ	8.669.522.368	46.649.180.420	55.318.702.788
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	2.726.467.741	37.176.969.632	39.903.437.373
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	130.929.234	1.636.135.512	1.767.064.746
Số dư cuối kỳ	2.857.396.975	38.813.105.144	41.670.502.119
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5.943.054.627	9.472.210.788	15.415.265.415
Số dư cuối kỳ	5.812.125.393	7.836.075.276	13.648.200.669

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* 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 kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025	01/01/2025
Dự án Toà nhà ICT 2 (*)	270.359.193.992	242.614.134.140
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	118.453.314.155	120.206.820.586
Các dự án tỉnh Hải Dương	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án tỉnh Long An	58.867.415.121	67.443.975.001
Dự án khác	154.932.461.771	144.332.511.851
Cộng	662.333.127.176	634.318.183.715

(*) Dự án Toà nhà Văn Phòng ICT 2, Công viên Phần Mềm Quang Trung, TP.HCM đã hoàn thành xây dựng, đang chờ nghiệm thu, quyết toán và kiểm toán Quyết toán dự án hoàn thành để kết chuyển tài sản.

Các dự án khác gồm các chi phí tư vấn, thực hiện thủ tục pháp lý và các chi phí khác có liên quan đến giai đoạn đầu triển khai các dự án. Các chi phí này là một phần trong cơ cấu tổng vốn đầu tư của dự án sẽ hình thành trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả người bán	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	66.998.658.671	66.998.658.671	66.691.611.740	66.691.611.740
Nhà cung cấp trong nước	66.998.658.671	66.998.658.671	66.691.611.740	66.691.611.740
- Văn phòng Công ty	48.240.601.816	48.240.601.816	35.875.646.111	35.875.646.111
Công ty TNHH Roland Berger	17.500.000.000	17.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty CP Miền Đông	10.821.502.078	10.821.502.078	7.014.112.788	7.014.112.788
Công ty TNHH Xây dựng Cơ điện TM Hưng Phát	9.648.168.522	9.648.168.522	4.669.916.072	4.669.916.072
Nhà cung cấp khác	10.270.931.216	10.270.931.216	20.691.617.251	20.691.617.251
- Chi nhánh Bắc Ninh	11.610.702.395	11.610.702.395	26.865.920.353	26.865.920.353
Công ty CP Đầu tư ACG Việt Nam	4.579.764.079	4.579.764.079	1.146.871.448	1.146.871.448
Công ty TNHH Xây dựng Thịnh Cường	3.243.045.969	3.243.045.969	1.226.203.858	1.226.203.858
Nhà cung cấp khác	3.787.892.347	3.787.892.347	24.492.845.047	24.492.845.047
- Chi nhánh Thái Nguyên	7.147.354.460	7.147.354.460	3.950.045.276	3.950.045.276
Công ty Cổ phần Giao thông Bình Nguyên	5.833.647.680	5.833.647.680	3.665.763.936	3.665.763.936
Nhà cung cấp khác	1.313.706.780	1.313.706.780	284.281.340	284.281.340
Cộng	66.998.658.671	66.998.658.671	66.691.611.740	66.691.611.740
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP TN Global	1.614.087.000	1.614.087.000	990.387.000	990.387.000
Công ty TNHH SaiGonTel Long An	19.734.000	19.734.000	12.694.000	12.694.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	14.080.000	14.080.000	-	-
Cộng	1.647.901.000	1.647.901.000	1.003.081.000	1.003.081.000
16. Người mua trả tiền trước			30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn			880.566.508	818.260.749
Khách hàng trong nước			880.566.508	818.260.749
- Văn phòng Công ty			880.087.966	816.910.533
Công ty TNHH Cube System Việt Nam			792.452.662	811.758.126
Khách hàng khác			87.635.304	5.152.407
- Chi nhánh Bắc Ninh			478.542	1.350.216
Cộng			880.566.508	818.260.749

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	30/06/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	113.185.241.615	30.149.218.413	136.012.602.978	7.321.857.050
- Văn phòng Công ty	-	4.366.445.538	4.366.445.538	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	113.185.241.615	25.782.772.875	131.646.157.440	7.321.857.050
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.966.220.913	107.313.885.506	18.053.786.342	256.226.320.077
- Văn phòng Công ty	1.668.437.174	-	1.668.437.174	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	165.297.783.739	107.313.885.506	16.385.349.168	256.226.320.077
Thuế thu nhập cá nhân	225.454.654	1.788.594.441	1.598.240.318	415.808.777
- Văn phòng Công ty	197.754.050	1.546.465.616	1.397.818.461	346.401.205
- Chi nhánh Bắc Ninh	3.276.965	137.202.919	113.740.120	26.739.764
- Chi nhánh Thái Nguyên	24.423.639	104.925.906	86.681.737	42.667.808
Thuế tài nguyên	80.061.762	547.296.841	545.762.132	81.596.471
- Văn phòng Công ty	-	110.136.699	110.136.699	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	80.061.762	437.160.142	435.625.433	81.596.471
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.166.076.082	-	1.166.076.082
- Văn phòng Công ty	-	1.166.076.082	-	1.166.076.082
Các loại thuế khác	-	1.757.570.600	1.757.570.600	-
- Văn phòng Công ty	-	1.202.374.065	1.202.374.065	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	153.872.747	153.872.747	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	401.323.788	401.323.788	-
Cộng	280.456.978.944	142.722.641.883	157.967.962.370	265.211.658.457
b. Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	-	-	30.450.024
- Chi nhánh Bắc Ninh	30.450.024	-	-	30.450.024
Cộng	30.450.024	-	-	30.450.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2025	01/01/2025
18. Chi phí phải trả	347.414.933.664	334.801.863.088
a. Ngắn hạn	203.699.122.349	186.100.176.268
- Văn phòng Công ty	202.585.298.349	184.490.472.488
Lãi vay	1.113.824.000	1.609.703.780
Chi phí khác	143.063.934.499	147.919.167.318
- Chi nhánh Bắc Ninh	105.452.266.250	70.907.549.094
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GDII (*)	37.116.933.499	72.803.720.280
Chi phí môi giới	494.734.750	2.475.829.891
Lãi vay	-	1.732.068.053
Chi phí khác	651.876.816	782.519.502
- Chi nhánh Thái Nguyên	651.876.816	782.519.502
Chi phí lãi vay	-	816.302.464
b. Dài hạn	-	816.302.464
- Văn phòng Công ty	-	816.302.464
Chi phí lãi vay	-	816.302.464
Cộng	347.414.933.664	335.618.165.552
c. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát	73.036.986.301	63.713.424.657
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	23.627.740.351	23.627.740.351
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	22.887.123.289	22.887.123.289
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	22.576.681.127	21.684.078.387
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	19.893.419.636	19.235.457.644
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.497.994.498	6.444.354.564
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Long An	3.578.930.194	157.433.392
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	1.839.515.317	1.152.750.736
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	805.972.605	315.041.097
Công ty CP KumBa	51.432.326	174.795.614
Cộng	174.795.795.644	159.392.199.731

(*) Được ước tính dựa trên đơn giá dự toán (giá thành) đã được phê duyệt theo Quyết định số 0201/2025/QĐ-HĐQT được áp dụng từ năm tài chính 2025.

	30/06/2025	01/01/2025
19. Doanh thu chưa thực hiện	114.179.389.520	4.418.861.807
a. Ngắn hạn	4.624.802.104	2.566.902.875
- Văn phòng Công ty	4.624.802.104	2.566.902.875
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	109.554.587.416	1.851.958.932
- Chi nhánh Bắc Ninh	109.554.587.416	1.851.958.932
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	8.333.653.728	9.345.271.778
b. Dài hạn	8.333.653.728	9.345.271.778
- Văn phòng Công ty	8.333.653.728	9.345.271.778
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	8.333.653.728	9.345.271.778
Cộng	122.513.043.248	13.764.133.585

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2025	01/01/2025
20. Phải trả khác	147.862.975.254	842.829.936.896
a. Ngắn hạn	146.553.959.211	842.757.936.896
- Văn phòng Công ty	341.170.792	84.472.992
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	69.063.627.655	722.204.258.275
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.583.276.655	67.811.273.912
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên (1)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (2)	-	625.757.543.488
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II	811.351.000	966.440.875
+ Các đối tượng khác	77.149.160.764	120.469.205.629
Các khoản phải trả, phải nộp khác	52.448.456.260	52.502.213.880
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (3)	-	40.815.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	24.700.704.504	27.151.991.749
+ Các đối tượng khác	1.309.016.043	72.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.309.016.043	72.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	318.187.124.246	430.937.812.159
b. Dài hạn	5.722.554.472	113.394.881.597
- Văn phòng Công ty	5.722.554.472	3.771.906.597
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.722.554.472	3.771.906.597
+ Các đối tượng khác	-	109.622.975.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.622.975.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	234.239.536.165	317.542.930.562
- Chi nhánh Bắc Ninh	234.239.536.165	317.542.930.562
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	229.524.760.838	311.926.714.674
+ Nhận đặt cọc thuê đất (4)	4.714.775.327	5.616.215.888
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	78.225.033.609	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	78.225.033.609	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	78.225.033.609	-
+ Nhận đặt cọc thuê đất (1)	78.225.033.609	-
Cộng	466.050.099.500	1.273.767.749.055

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Phải trả khác (tt)**c. Phải trả khác bên liên quan**

	30/06/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	150.437.975.000
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	52.448.456.260	52.502.213.880
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	1.015.890.407	1.515.890.407
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	2.212.612.989	2.807.226.373
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	347.815.075	190.381.683
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	374.947.934	974.947.934
Công ty CP TN Global	119.040.000	119.040.000
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	27.669.000.000	27.669.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	1.500.000.000
Cộng	86.047.762.665	239.576.675.277

(1) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo quyền thuê lại các Lô đất tại Dự án cụm Khu Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên ngay khi Lô đất đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật. Giá trị đặt cọc tùy thuộc vào từng hợp đồng. Thời hạn đặt cọc dự kiến trước ngày hoàn thành tiến độ thực hiện Dự án và kèm điều khoản tự gia hạn tương ứng thời gian kéo dài do khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ số 0503/2020/HĐDV/SGT-SGVN ký ngày 05/03/2020 liên quan đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, TP. HCM giữa Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na và Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn số tiền 27.669.000.000 VND.

(3) Số dư phải trả liên quan đến Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel tại thời điểm 30/06/2025 là 52.448.456.260 VND, trong đó:

- Khoản nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 2005/2018/HĐHT SGT-SGT Land ký ngày 10/05/2018 giữa Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel về thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô TM7 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Căn cứ theo hợp đồng, Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn sẽ nhận được 70% lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính được kiểm toán của dự án. Hiện tại dự án đã bàn giao được gần 99% số lượng căn hộ. Số dư đến 30/06/2025 là 50.236.052.321 VND.

- Chi hộ là 2.212.403.939 VND.

(4) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục đi kèm nhằm đảm bảo quyền thuê lại các Lô đất tại KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn giai đoạn II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh ngay khi Lô đất đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật. Giá trị đặt cọc tùy thuộc vào từng hợp đồng. Thời hạn đặt cọc ban đầu dự kiến đến năm 2023 và kèm điều khoản tự gia hạn tương ứng thời gian kéo dài do khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.048.963.544.023	1.048.963.544.023	991.500.527.984	991.500.527.984
Vay bên liên quan (21.1)	692.787.158.391	692.787.158.391	682.257.158.391	682.257.158.391
- Văn phòng Công ty	692.787.158.391	692.787.158.391	682.257.158.391	682.257.158.391
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (1)	315.000.000.000	315.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	138.623.703.957	138.623.703.957	154.723.703.957	154.723.703.957
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên (3)	132.682.942.883	132.682.942.883	132.682.942.883	132.682.942.883
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (4)	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn (5)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (6)	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công Nghệ cao Saigontel (7)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty CP KumBa	1.630.000.000	1.630.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Vay ngân hàng (21.2)	149.914.249.877	149.914.249.877	189.223.369.593	189.223.369.593
- Văn phòng Công ty	67.529.311.526	67.529.311.526	89.878.783.721	89.878.783.721
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	66.619.111.526	66.619.111.526	88.968.583.721	88.968.583.721
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	730.200.000	730.200.000	730.200.000	730.200.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (10)	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.552.938.351	1.552.938.351	59.178.585.872	59.178.585.872
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (11)	1.552.938.351	1.552.938.351	59.178.585.872	59.178.585.872
- Chi nhánh Thái Nguyên	80.832.000.000	80.832.000.000	40.166.000.000	40.166.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	80.832.000.000	80.832.000.000	40.166.000.000	40.166.000.000
Vay cá nhân (21.3)	44.500.000.000	44.500.000.000	54.200.000.000	54.200.000.000
- Văn phòng Công ty	44.500.000.000	44.500.000.000	54.200.000.000	54.200.000.000
Nguyễn Thị Khuyên (12)	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000
Các cá nhân khác	9.000.000.000	9.000.000.000	18.700.000.000	18.700.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tt)	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay công ty (21.4)	161.762.135.755	161.762.135.755	65.820.000.000	65.820.000.000
- Văn phòng Công ty	40.820.000.000	40.820.000.000	65.820.000.000	65.820.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (13)	32.820.000.000	32.820.000.000	57.820.000.000	57.820.000.000
Công ty CP Cơ điện tử và Tin học Cholimex	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	120.942.135.755	120.942.135.755	-	-
Công ty CP Công Nghiệp Hoàn Sơn IP (14)	40.481.150.000	40.481.150.000	-	-
Công ty CP Công Nghệ Cao Đại Đồng (15)	40.017.919.305	40.017.919.305	-	-
Các đối tượng khác	40.443.066.450	40.443.066.450	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	926.394.083.410	926.394.083.410	1.191.506.473.804	1.191.506.473.804
Vay bên liên quan (21.1)	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
- Văn phòng Công ty	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (4)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP KumBa	-	-	2.480.000.000	2.480.000.000
Vay ngân hàng (21.2)	926.394.083.410	926.394.083.410	1.159.026.473.804	1.159.026.473.804
- Văn phòng Công ty	433.055.647.753	433.055.647.753	422.109.401.679	422.109.401.679
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	431.799.747.753	431.799.747.753	420.398.401.679	420.398.401.679
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	880.900.000	880.900.000	1.246.000.000	1.246.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (10)	375.000.000	375.000.000	465.000.000	465.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	344.051.473.009	344.051.473.009	574.621.588.728	574.621.588.728
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (11)	344.051.473.009	344.051.473.009	574.621.588.728	574.621.588.728
- Chi nhánh Thái Nguyên	149.286.962.648	149.286.962.648	162.295.483.397	162.295.483.397
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	149.286.962.648	149.286.962.648	162.295.483.397	162.295.483.397
Cộng	1.975.357.627.433	1.975.357.627.433	2.183.007.001.788	2.183.007.001.788

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

(1) Khoản vay Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát, chi tiết như sau:

(1.1) Thỏa thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 30.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 29/10/2023. Khoản vay này được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục V.2).

(1.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023, số dư tại ngày 30/06/2025 là 285.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này là khoản vay tín chấp.

(2) Khoản vay Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác (được thuyết minh ở mục V.2) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 58.623.703.957 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2025.

(2.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 40.000.000.000 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2026.

(2.3) Hợp đồng số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 18/8/2023 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 40.000.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2026.

(3) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục V.2), chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 132.682.942.883 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/10/2025.

(4) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(4.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 4.186.400.000 VND, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất 8%/năm, thời hạn hết ngày 13/08/2025.

(4.2) Thỏa thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 30.000.000.000 VND, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất 3,5%/năm, thời hạn hết ngày 01/04/2026.

(5) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn theo Hợp đồng vay số 07-2011/HĐVV ngày 01/03/2011 và phụ lục số 06.6/07-2011/HĐVV với lãi suất 0,01%/ tháng, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2019. Hiện tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu CNC Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục để cản trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư (thuyết minh tại mục V.2b)

(6) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc, chi tiết như sau:

(6.1) Hợp đồng 02/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/02/2024 và phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 10.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm.

(6.2) Hợp đồng 07/2024/AT/SCD-SGT ngày 29/02/2024 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 12.500.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/09/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel, chi tiết như sau:

(7.1) Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 11/06/2024 và phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 30/06/2025 là 9.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/06/2026.

(7.2) Hợp đồng cho vay số 02/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/12/2024, số dư tại ngày 30/06/2025 là 9.000.000.000 VND, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/12/2025.

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(8) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi tiết như sau:

(8.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 06 (sáu) tháng, thời hạn theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 520.559.655.872 VND (thuyết minh tại mục V.8)

(8.2) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2024-HĐCVDADT/NHCT902-SGT ký ngày 19/09/2024 để đầu tư xây dựng tòa nhà ICT2. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà ICT1 và tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng ICT2 tại địa chỉ Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây. Lãi suất cho vay là 10%/năm. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 148.714.181.879 VND.

(8.3) Hợp đồng cho vay hạn mức số 011/2024-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 14/05/2024 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 902/2022/62493 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 19.379.465.346 VND.

(8.4) Hợp đồng cho vay hạn mức số 003/2024-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 29/02/2024 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 902/2024/51597 (thuyết minh tại mục V.2) của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 11.870.225.025 VND.

(8.5) Hợp đồng cho vay hạn mức số 012/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 28/05/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 10.414.676.344 VND.

(8.6) Hợp đồng cho vay hạn mức số 017/2023-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 28/06/2023 và văn bản sửa đổi bổ sung để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động tư vấn phát triển và quản lý dự án, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 11 (mười một) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 902/2023/21901 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 9.414.744.811 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(8.7) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCV/DADTL/NHCT282-SGT-LS ký ngày 14/12/2023 để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 51 (năm mươi một) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 24 (hai mươi tư) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án (Thuyết minh tại mục V.8). Số dư tại ngày 30/06/2025 là 8.184.872.650 VND.

(9) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam**, chi tiết như sau:

(9.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER (thuyết minh tại mục V.11). Số dư tại ngày 30/06/2025 là 801.100.000 VND.

(9.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO (thuyết minh tại mục V.11). Số dư tại ngày 30/06/2025 là 810.000.000 VND.

(10) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Tiên Phong**, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay số 31/2023/HĐTD/TTKD NTB ngày 19/7/2023 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ giải ngân tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA (thuyết minh tại mục V.11). Số dư tại ngày 30/06/2025 là 555.000.000 VND.

(11) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay VPbank số BCLC-4055-01 ngày 14/12/2024 mục đích để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay tái tài trợ khoản vay của BIDV và vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo quy định của bên cho vay tại thời điểm giải ngân và tại ngày 30/06/2025 là 9,9% cho 3 khoản vay bù đắp, tái tài trợ và thi công. Hình thức bảo đảm: Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp; Toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài Khoản Dự Án, các khoản tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ các khoản tiền gửi phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự Án. Số dư tại ngày 30/06/2025 là 345.604.411.360 VND.

21.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

(12) Vay không có tài sản đảm bảo Bà **Nguyễn Thị Khuyên** theo Hợp đồng cho vay số 1809/HĐCV/NTK-SGT ngày 18/9/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn vay đến ngày 17/9/2025.

21.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(13) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/HP-SGT ngày 29/03/2023 và các phụ lục đính kèm, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/09/2025.

(14) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Công Nghiệp Hoàn Sơn IP theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/HSIP-SGTBN ngày 15/04/2025. Mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025.

(15) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Công Nghệ Cao Đại Đồng theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/CNCDD-SGTBN ngày 15/04/2025. Mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế

Cộng

30/06/2025	01/01/2025
22.221.650.979	22.987.243.068
22.221.650.979	22.987.243.068
22.221.650.979	22.987.243.068

23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 67.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tỷ lệ vốn góp

Vốn góp của các nhà đầu tư

Cộng

* Số lượng cổ phiếu quỹ

30/06/2025	01/01/2025
1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
310	310

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000	-
Cộng	1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000	-

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ

Vốn góp cuối kỳ

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
-	-

4. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

30/06/2025	01/01/2025
148.003.518	148.003.518
148.003.518	148.003.518
148.003.518	148.003.518
310	310
310	310
148.003.208	148.003.208
148.003.208	148.003.208
10.000	10.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

USD

EUR

Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)

30/06/2025	01/01/2025
26.114,22	16.809,12
620,33	620,33
237,00	210,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	46.272.821.975	95.378.497.602
- Văn phòng Công ty	28.479.093.204	74.743.723.894
- Chi nhánh Bắc Ninh	17.793.728.771	20.634.773.708
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	819.797.195.739	155.227.207.537
Cộng	866.070.017.714	250.605.705.139
	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty là bên liên quan	404.084.550	3.133.963.278
Cộng	404.084.550	3.133.963.278
Chi tiết các khoản doanh thu trọng yếu với bên liên quan xem trình bày tại thuyết minh số X.3 "Giao dịch và số dư với các bên liên quan".		
c. Doanh thu cho thuê tài sản		
Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số IV.20. Nếu doanh thu từ việc cho thuê đất này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ của Công ty như sau:		
	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
c1. Ghi nhận doanh thu một lần		
Doanh thu	798.151.865.134	20.742.182.500
Lợi nhuận kế toán trước thuế	525.896.636.773	16.691.243.141
	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
c2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê		
Doanh thu	22.804.339.004	628.550.985
Lợi nhuận kế toán trước thuế	15.025.618.194	505.795.247

Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai ảnh hưởng từ việc ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước:

Theo đánh giá của công ty thì công ty không xảy ra khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước đối với hợp đồng cho thuê đất tại Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. Đến ngày lập Báo cáo tài chính, công ty đã thu tiền được 90% số tiền thuê của hợp đồng cho thuê đất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất và văn phòng

Cộng

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, cho vay

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

- Chi nhánh Thái Nguyên

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư

- Văn phòng Công ty

Doanh thu hoạt động tài chính khác

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

Cộng

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

- Văn phòng Công ty

- Chi nhánh Bắc Ninh

Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh

- Văn phòng Công ty

Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư

Cộng

06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
16.766.696.328	61.763.082.370
9.196.881.314	50.683.772.984
7.569.815.014	11.079.309.386
271.077.983.528	110.932.697.169
287.844.679.856	172.695.779.539
06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
4.550.253.311	2.057.597.667
774.730.859	820.548.652
3.770.871.671	1.236.009.661
4.650.781	1.039.354
778.511.829	89.427.791
518.193.281	-
260.318.548	89.427.791
-	38.553.020.000
-	38.553.020.000
15.113.397	191.336.026
155	-
15.113.242	191.336.026
5.343.878.537	40.891.381.484
06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
31.610.490.693	35.128.213.082
20.498.729.253	33.834.500.753
11.111.761.440	1.293.712.329
8.636.550	215.643.865
8.636.550	215.643.865
30.266.719.580	11.701.352.625
61.885.846.823	47.045.209.572

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh

Chi phí đồ dùng văn phòng

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh

Chi phí khấu hao

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh
- Chi nhánh Thái Nguyên

Thuế, phí, lệ phí

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh
- Chi nhánh Thái Nguyên

Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)

- Văn phòng Công ty

Chi phí dịch vụ mua ngoài

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh

Chi phí bằng tiền khác

- Văn phòng Công ty
- Chi nhánh Bắc Ninh
- Chi nhánh Thái Nguyên

Cộng**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành**

2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước

3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
22.279.063.903	19.723.321.358
14.410.312.078	12.132.394.334
7.868.751.825	7.590.927.024
668.149.390	631.796.853
1.249.247	83.042.475
666.900.143	548.754.378
2.414.682.803	2.802.731.991
1.161.274.637	1.534.304.760
1.253.408.166	986.310.063
-	282.117.168
587.006.437	707.867.375
35.307.879	38.274.488
550.698.558	669.592.887
1.000.000	-
342.400.000	-
342.400.000	-
8.442.081.705	10.682.611.732
7.153.562.419	9.056.996.193
1.288.519.286	1.625.615.539
19.057.635.281	5.014.512.499
17.164.442.627	3.514.950.210
1.565.561.734	1.499.562.289
327.630.920	-
53.791.019.519	39.562.841.808
06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
106.753.882.987	7.217.619.352
560.002.519	560.002.519
107.313.885.506	7.777.621.871
06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
(765.592.089)	(765.592.089)
(765.592.089)	(765.592.089)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025		
VND	+ 100	(17.306.931.981)
VND	- 100	17.306.931.981
Ngoại tệ (USD)	+ 100	6.770.112
Ngoại tệ (USD)	- 100	(6.770.112)
Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024		
VND	+ 100	(20.139.036.797)
VND	- 100	20.139.036.797
Ngoại tệ (USD)	+ 100	4.165.767
Ngoại tệ (USD)	- 100	(4.165.767)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng phần lớn các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt. Các khoản tài sản tài chính bị suy giảm đã được Công ty lập dự phòng đầy đủ.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.048.963.544.023	861.699.901.531	64.694.181.879	1.975.357.627.433
Phải trả người bán	66.998.658.671	-	-	66.998.658.671
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	444.700.685.805	318.187.124.246	-	762.887.810.051
Cộng	1.560.662.888.499	1.179.887.025.777	64.694.181.879	2.805.244.096.155

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	991.500.527.984	1.137.108.637.999	54.397.835.805	2.183.007.001.788
Phải trả người bán	66.691.611.740	-	-	66.691.611.740
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.127.257.517.051	322.131.139.623	-	1.449.388.656.674
Cộng	2.185.449.656.775	1.459.239.777.622	54.397.835.805	3.699.087.270.202

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, quyền sử dụng đất, cổ phiếu, cổ phần đang nắm giữ làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.21).

Công ty đã sử dụng các hợp đồng tiền gửi của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Cao Saigontel làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh tại mục V.21).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 68.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có
- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	243.023.261.227	197.132.763.004

- Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	450.672.635.582	194.082.032.963

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

Theo hợp đồng thuê đất số 227/HĐTĐ ngày 05 tháng 12 năm 2006 và Bản phụ lục Hợp đồng số 01/HĐ-QTSC năm 2006, Công ty Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 7.645 m² tại Công viên Phần mềm Quang Trung để đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng hoạt động về công nghệ thông tin, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 04 tháng 04 năm 2005 đến ngày 04 tháng 04 năm 2055 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo hợp đồng thuê đất số 58/HĐ-TĐ ngày 19 tháng 08 năm 2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 430.419,2 m² (gồm: 411.004,3 m² tại Quyết định số 1565/QĐ-UBND; 19.414,9m² tại Quyết định 190/QĐ-UBND) tại xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh với mục đích sử dụng xây dựng nhà xưởng, trung tâm điều hành dịch vụ, xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, thời hạn thuê đất đến ngày 10 tháng 07 năm 2057 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo hợp đồng thuê đất số 99/HĐ-TĐ ngày 07 tháng 12 năm 2015, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 485.924,3 m² tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, tỉnh Bắc Ninh với mục đích sử dụng dùng làm đất sản xuất kinh doanh, đất giao thông và đất cây xanh Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, thời hạn thuê đất đến ngày 10 tháng 07 năm 2057 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo hợp đồng thuê đất số 46/HĐ-TĐ ngày 05 tháng 9 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 375.666,8 m² tại xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh với mục đích sử dụng đất: đất khu công nghiệp, thời hạn thuê đất đến ngày 14 tháng 6 năm 2060 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch trọng yếu và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong kỳ Công ty cũng không phát sinh giao dịch trọng yếu khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.1. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.20 (phải trả khác).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
+ Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát			
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	78.000.000	78.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	78.000.000	78.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	78.000.000	78.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	78.000.000	78.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	72.000.000	72.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	60.000.000	60.000.000
+ Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	181.026.578	180.571.576
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	360.658.666	360.623.668
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	366.625.000	366.625.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	362.525.000	362.385.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	199.418.486	218.692.729
Cộng		1.974.253.730	1.992.897.973

(*) Theo Quyết định số 22B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31/05/2021 về việc trả Thù lao thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty. Riêng cá nhân Chủ tịch HĐQT ông Đặng Thành Tâm từ chối không nhận thù lao.

3b. Giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Công ty con
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Công ty liên kết
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Có cùng thành viên chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Kum Ba	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP TN Global	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Có cùng thành viên chủ chốt

3b.1. Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan khác

Các giao dịch trọng yếu phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu từ chi hộ	383.645.444	381.797.184
	Phải trả tiền dịch vụ	874.000.000	-
	Phải trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	170.576.327	-
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	224.333.947	1.669.819.370
	Cần trừ công nợ	594.613.384	-
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Thu tiền cho vay	-	2.315.208.333
Công ty TNHH Saigontel Long An	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	176.488.400
	Cho vay	80.200.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	2.208.737.534	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Vay tiền	-	8.000.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	490.931.508	21.041.096
	Trả tiền lãi vay	600.000.000	-
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	500.000.000
	Cho vay	1.700.000.000	4.500.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	283.002.741	80.438.356
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	68.651.000	2.805.757.810
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	215.955.400
	Vay tiền	-	12.000.000.000
	Trả tiền gốc vay	16.100.000.000	86.300.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	3.578.930.194	8.044.511.524
	Trả tiền lãi vay	-	2.123.698.631
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải trả tiền lãi vay	657.961.992	1.643.464.977

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải trả tiền lãi vay	686.764.581	989.736.942
	Trả tiền lãi vay	500.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Vay tiền	-	22.500.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	892.602.740	667.945.206
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Cần trừ công nợ	594.613.384	559.748.905
Công ty CP Kum Ba	Vay tiền	-	5.300.000.000
	Trả tiền gốc vay	850.000.000	10.460.432.963
	Phải trả tiền lãi vay	51.432.326	92.222.465
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	27.538.510.285
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	26.568.358.452
Công ty CP TN Global	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	292.435.794	337.975.890
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	144.408.147	573.462.171
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.871.100.000	1.871.100.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.247.400.000	1.559.250.000
	Cho vay	4.000.000.000	-
	Thu tiền gốc cho vay	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Thu tiền gốc cho vay	-	1.671.033.333
	Thu tiền lãi cho vay	-	651.686.200
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.337.457.331	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	150.437.975.000	-
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Phải trả tiền lãi vay	9.323.561.644	12.366.027.397
	Trả tiền gốc vay	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Trả tiền mượn	1.500.000.000	-

3b.2. Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty dùng số vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ vốn góp của Công ty TNHH Saigontel Long An để bảo đảm cho khoản vay của chính Công ty TNHH Saigontel Long An tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

3b.3. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.3, V.4, V.5, V.6, V.15, V.16, V.18, V.20 và V.21.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 69 - 70.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu



Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

T.P. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty con	872.826.000.000	(57.593.525.218)	815.232.474.782	872.826.000.000	(38.074.224.530)	834.751.775.470
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	66.243.000.000	(32.297.425.626)	33.945.574.374	66.243.000.000	(18.676.771.388)	47.566.228.612
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (3)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên (4)	1.583.000.000	(273.933.150)	1.309.066.850	1.583.000.000	(243.281.715)	1.339.718.285
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(25.022.166.442)	499.977.833.558	525.000.000.000	(19.154.171.427)	505.845.828.573
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel (6)	125.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000	-	125.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	783.763.680.000	(6.222.517.560)	777.541.162.440	783.763.680.000	(6.194.614.857)	777.569.065.143
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (7)	139.368.680.000	(5.842.204.475)	133.526.475.525	139.368.680.000	(5.920.718.783)	133.447.961.217
Công ty CP SkyX Saigontel (8)	3.480.000.000	(236.228.609)	3.243.771.391	3.480.000.000	(273.896.074)	3.206.103.926
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (9)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	29.400.000.000	-	29.400.000.000	29.400.000.000	-	29.400.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (11)	11.515.000.000	(144.084.476)	11.370.915.524	11.515.000.000	-	11.515.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.011.372.585	(166.712.947.821)	573.298.424.764	700.011.372.585	(155.993.431.632)	544.017.940.953
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (12)	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (13)	265.313.144.445	(35.513.337.351)	229.799.807.094	265.313.144.445	(24.985.687.906)	240.327.456.539
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (14)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (15)	59.460.000.000	(1.203.226.790)	58.256.773.210	59.460.000.000	(1.011.360.046)	58.448.639.954
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (16)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐH Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (17)	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn Bình Thuận (18)	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
Công ty CP Đầu tư Việt Sô	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-
Cộng	2.396.601.052.585	(230.528.990.599)	2.166.072.061.986	2.356.601.052.585	(200.262.271.019)	2.156.338.781.566

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết.

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106684254 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/11/2014, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 25/06/2018, thay đổi tên Công ty từ Công ty TNHH MTV Saigontel thành Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel, Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel 35.000.000.000 VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102319613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/07/2007, thay đổi lần thứ 5 ngày 24/10/2018, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc 445.000.000.000 VND, tương đương 89% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 66.243.000.000 VND cho 46.243.000.000 VND vốn điều lệ, tương đương 9,25%. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc là 398.757.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109049028 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/12/2019. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư vào **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn** 120.000.000.000 VND, tương đương 60% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601571894 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 12/03/2021, Công ty đăng ký đầu tư vào **Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên** 300.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 1.583.000.000 VND, tương đương 0,53% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên là 298.417.000.000 VND.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, thay đổi lần thứ nhất ngày 04/04/2023. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư vào **Công ty TNHH Saigontel Long An** 525.000.000.000 VND, tương đương 75% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0402079923 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 20/01/2021. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư vào **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel** 125.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (7) Tại ngày 30/06/2025, SGT sở hữu 13.936.868 cổ phần của **Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina** (tương đương 48,93%).
- (8) Tại ngày 30/06/2025, SGT sở hữu 348.000 cổ phần của **Công ty CP SkyX Saigontel** (tương đương 30%).
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977259 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, Công ty đầu tư vào **Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An** là 600.000.000.000 VND (tương đương 40% vốn điều lệ).
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313042600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 06/12/2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 28/3/2022, Công ty đầu tư vào **Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel** là 29.400.000.000 VND (tương đương 36,75% vốn điều lệ).
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318097177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 12/10/2023, Công ty đầu tư vào **Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam** là 11.515.000.000 VND (tương đương 49,00% vốn điều lệ).
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn là 1.100.000.000.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 5,7% vốn điều lệ (tương đương 62.700.000.000 VND) của Công ty này là 220.000.000.000 VND. Tại ngày 30/06/2025, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SQC là 122.815.000.000 VND.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn là 1.203.917.290.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 13,29% vốn điều lệ (tương đương 160.036.650.000 VND) của Công ty này là 265.313.144.445 VND. Công ty trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") đối với phần giá trị đầu tư tương đương tỷ lệ sở hữu của Công ty trên vốn điều lệ của SPT theo quy định Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0901095293 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp đăng ký lần đầu ngày 05/02/2021, Công ty đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 90.000.000.000 VND (tương đương 1,31% vốn điều lệ).
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 1.000.000.000.000 VND (trong đó tỷ lệ vốn góp đăng ký của Công ty là 16,99% tổng vốn điều lệ), tính đến ngày 30/06/2025, Công ty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã thực góp 59.460.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 110.440.000.000 VND.
- (16) Tại ngày 30/06/2025, SGT sở hữu 2.881.200 cổ phần của Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (tương đương 9,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động. Công ty CP Công nghệ viễn thông Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cần trừ công nợ vay phải trả với khoản Công ty đã đầu tư với số tiền 28.812.000.000 VND để thoái vốn khỏi dự án đầu tư mà Công ty nhận thấy không có hiệu quả cao.
- (17) Tại ngày 30/06/2025, SGT đầu tư vào Trường ĐH Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh là 42.300.000.000 VND (tương đương 17,42% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Giáo dục.
- (18) Tại ngày 30/06/2025, SGT sở hữu 1.887.618 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn Bình Thuận. Hoạt động chính: Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận vẫn chưa đi vào hoạt động. Công ty đang thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch dự án trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc thì SGT vẫn sẽ tiếp tục đầu tư vào dự án này.
- (*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.
- Công ty sử dụng một phần các khoản đầu tư nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty được thuyết minh tại mục V.21 và bảo lãnh cho Công ty liên quan thuyết minh tại mục X.3b2

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
Số đầu kỳ	200.262.271.019	153.373.915.995
Trích lập dự phòng bổ sung	30.266.719.580	11.701.352.625
Số cuối kỳ	230.528.990.599	165.075.268.620

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác						
Ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.064.467.970	-	Trên 3 năm	4.064.467.970	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	1.073.851.604	-	Trên 3 năm	1.073.851.604	-	Trên 3 năm
Phải thu về cho vay	10.662.000.000	-		10.662.000.000	-	
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	41.623.746.078	-		41.281.346.078	-	
- Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.930.801.750	-	Trên 3 năm	4.930.801.750	-	Trên 3 năm
- Công ty khác	4.822.991.328	-	Trên 3 năm	4.480.591.328	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	57.424.065.652	-		57.081.665.652	-	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	57.081.665.652	-	57.081.665.652
Trích lập dự phòng bổ sung	342.400.000	-	342.400.000
Số cuối năm	57.424.065.652	-	57.424.065.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	61.689.838.361	7.721.837.042	29.834.748.497	47.966.616.950	147.213.040.850
Mua trong kỳ	-	-	7.011.472.000	100.000.000	7.111.472.000
Thanh lý, nhượng bán			(799.700.000)	-	(799.700.000)
Số dư cuối kỳ	61.689.838.361	7.721.837.042	36.046.520.497	48.066.616.950	153.524.812.850
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	41.170.658.143	7.523.245.123	22.593.848.330	26.567.751.356	97.855.502.952
Khấu hao trong kỳ	1.688.291.951	68.593.122	1.867.729.411	1.734.097.364	5.358.711.848
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
Số dư cuối kỳ	42.858.950.094	7.591.838.245	23.739.877.741	28.301.848.720	102.492.514.800
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	20.519.180.218	198.591.919	7.240.900.167	21.398.865.594	49.357.537.898
Số dư cuối kỳ	18.830.888.267	129.998.797	12.306.642.756	19.764.768.230	51.032.298.050

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.581.607.239 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 27.992.622.046 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không phát sinh.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	202.528.260.255	1.682.095.220.455
Lợi nhuận	-	-	-	13.128.294.379	13.128.294.379
Số dư tại ngày 30/06/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	215.656.554.634	1.695.223.514.834
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Lợi nhuận	-	-	-	360.375.042.665	360.375.042.665
Số dư tại ngày 30/06/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	690.867.873.617	2.170.434.833.817

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2025		31/12/2024		30/06/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	23.147.783.834	-	22.905.676.712	-	23.147.783.834	22.905.676.712
- Phải thu khách hàng	166.381.777.495	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)	162.317.309.525	731.403.012.266
- Phải thu về cho vay	225.462.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)	214.800.000.000	11.700.000.000
- Phải thu khác	127.242.750.336	(6.014.654.750)	246.699.266.438	(5.672.254.750)	121.228.095.586	241.027.011.688
- Tài sản tài chính khác	2.709.900.000	-	1.745.420.000	-	2.709.900.000	1.745.420.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	18.824.474.383	-	106.165.068.882	-	18.824.474.383	106.165.068.882
TỔNG CỘNG	563.768.686.048	(20.741.122.720)	1.135.344.912.268	(20.398.722.720)	543.027.563.328	1.114.946.189.548
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	1.975.357.627.433	-	2.183.007.001.788	-	1.968.874.788.697	2.146.171.545.560
- Phải trả người bán	66.998.658.671	-	66.691.611.740	-	66.998.658.671	66.691.611.740
- Phải trả khác	762.887.810.051	-	1.449.388.656.674	-	762.887.810.051	1.449.388.656.674
TỔNG CỘNG	2.805.244.096.155	-	3.699.087.270.202	-	2.798.761.257.419	3.662.251.813.974

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. 4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	46.272.821.975	21.645.330.605	798.151.865.134	866.070.017.714
2. Giá vốn	16.766.696.328	11.225.379.939	259.852.603.589	287.844.679.856
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.506.125.647	10.419.950.666	538.299.261.545	578.225.337.858
4. Tài sản bộ phận	56.272.000	1.644.180.379.509	1.849.153.923	1.646.085.805.432
5. Tài sản không phân bổ				3.791.141.903.882
Tổng tài sản				5.437.227.709.314
6. Nợ phải trả bộ phận	-	234.239.536.165	52.448.456.260	286.687.992.425
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.980.104.883.072
Tổng nợ phải trả				3.266.792.875.497

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	95.378.497.602	13.105.137.198	142.122.070.339	250.605.705.139
2. Giá vốn	61.763.082.370	3.107.884.823	107.824.812.346	172.695.779.539
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.615.415.232	9.997.252.375	34.297.257.993	77.909.925.600
4. Tài sản bộ phận	567.828.375	1.416.929.372.219	5.431.463.425	1.422.928.664.019
5. Tài sản không phân bổ				3.656.718.807.636
Tổng tài sản				5.079.647.471.655
6. Nợ phải trả bộ phận	-	297.222.739.598	50.380.570.387	347.603.309.985
7. Nợ phải trả không phân bổ				3.036.820.646.836
Tổng nợ phải trả				3.384.423.956.821

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh và Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	42.381.629.993	823.688.387.721	-	866.070.017.714
2. Giá vốn	18.575.293.692	269.269.386.164	-	287.844.679.856
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23.806.336.301	554.419.001.557	-	578.225.337.858
4. Tài sản bộ phận	2.716.000.815.878	2.487.671.561.897	233.555.331.539	5.437.227.709.314
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.437.227.709.314
6. Nợ phải trả bộ phận	1.698.404.013.640	1.252.202.966.516	316.185.895.341	3.266.792.875.497
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				3.266.792.875.497

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh và Bắc Ninh và Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	101.735.770.293	148.869.934.846	-	250.605.705.139
2. Giá vốn	72.236.123.721	100.459.655.818	-	172.695.779.539
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.499.646.572	48.410.279.028	-	77.909.925.600
4. Tài sản bộ phận	3.909.086.220.689	1.026.794.943.755	143.766.307.211	5.079.647.471.655
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.079.647.471.655
6. Nợ phải trả bộ phận	2.747.633.568.056	492.745.286.689	144.045.102.076	3.384.423.956.821
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				3.384.423.956.821