

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

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Số: 07/2026/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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
Email: info@saigontel.vn
Fax: 028.5437 1074
Website: www.saigontel.vn
- Nội dung thông tin công bố:**
 - Báo cáo tài chính Riêng lẻ Quý 4 năm 2025 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2024
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 4 năm 2025 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2024
- 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 30/01/2026.

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 Quý 4 năm 2025 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2024.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 57

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.367.872.771.311	3.066.391.167.801
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	89.995.351.236	106.165.068.882
1. Tiền	111		89.995.351.236	104.165.068.882
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	22.329.760.203	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		22.329.760.203	22.905.676.712
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		676.819.678.159	1.301.903.213.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	204.922.640.580	735.467.480.236
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	122.308.738.635	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	171.627.000.000	22.362.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	235.385.364.596	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	1.559.669.733.977	1.613.294.184.934
1. Hàng tồn kho	141		1.559.669.733.977	1.613.294.184.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.058.247.736	22.123.023.302
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	7.628.400.184	984.708.798
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.847.037.528	19.362.444.480
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18b	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	3.552.360.000	1.745.420.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.807.459.786.073	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		89.657.249.062	49.384.137.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	89.644.489.048	49.357.537.898
- Nguyên giá	222		200.042.996.018	147.213.040.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(110.398.506.970)	(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	12.760.014	26.600.010
- Nguyên giá	228		425.897.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(413.137.886)	(399.297.890)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	230.491.506.277	15.415.265.415
- Nguyên giá	231		278.390.509.270	55.318.702.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(47.899.002.993)	(39.903.437.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		383.951.307.576	634.318.183.715
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.14	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.15	383.951.307.576	634.318.183.715
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	2.019.510.976.826	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		(377.090.075.759)	(200.262.271.019)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.003.387.792	3.520.132.279
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	18.003.387.792	3.520.132.279
2. Tài sản thuê 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		5.175.332.557.384	5.990.194.616.224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.990.915.316.782	4.180.134.825.072
I. Nợ ngắn hạn	310		2.114.774.871.623	2.524.541.721.799
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.16	92.539.304.870	66.691.611.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	856.746.785	818.260.749
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18a	332.842.849.718	280.456.978.944
4. Phải trả người lao động	314		146.148.672	3.023.680.591
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	379.703.019.300	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.20a	5.136.172.037	4.418.861.807
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	359.719.050.837	842.829.936.896
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	943.831.579.404	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		876.140.445.159	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.19b	-	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.20b	9.126.083.424	9.345.271.778
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	18.842.725.840	430.937.812.159
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	825.949.984.916	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.23	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 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.184.417.240.602	1.810.059.791.152
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	2.184.417.240.602	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		704.850.280.402	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		374.357.449.450	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		5.175.332.557.384	5.990.194.616.224

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



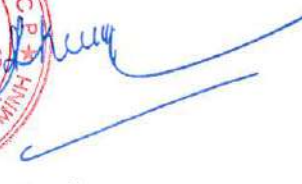
Nguyễn Công Luân

Quyển 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025 công bố	Quý 4 năm 2024 công bố	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		551.471.332.085	532.880.946.827	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560
2. Chi phí giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	551.471.332.085	532.880.946.827	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	328.656.402.882	211.129.712.396	749.010.288.417	543.983.840.209
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		222.814.929.203	321.751.234.431	889.074.955.121	496.925.860.351
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.569.540.197	732.542.143	17.404.531.993	42.169.349.166
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	142.571.407.898	118.088.241.663	252.985.654.554	197.524.208.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.152.821.954	99.076.053.877	76.149.213.264	150.419.820.820
8. Chi phí bán hàng	25		3.785.523.006	8.945.146.655	7.833.713.009	10.361.076.270
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	33.984.967.261	44.708.560.678	112.304.565.988	118.786.488.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		49.042.571.235	150.741.827.578	533.355.553.563	212.423.435.726
11. Thu nhập khác	31		378.218.153	12.859.494.181	3.136.945.843	2.018.582.770
12. Chi phí khác	32		330.702.618	427.424.803	408.338.042	1.889.144.275
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		47.515.535	12.432.069.378	2.728.607.801	129.438.495
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		49.090.086.770	163.173.896.956	536.084.161.364	212.552.874.221
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	40.643.583.971	62.513.458.164	162.492.304.003	85.353.895.613
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		8.446.502.799	100.660.438.792	374.357.449.450	127.964.570.697

Người lập biểu

Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		536.084.161.364	212.552.874.221
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11,1 2,13	21.274.109.634	16.097.097.196
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	177.170.204.740	62.481.156.774
- 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		(238.902.539.235)	(28.399.851.196)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	76.149.213.264	150.419.820.820
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		571.775.149.767	413.151.097.815
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		794.859.972.036	(605.610.780.780)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		53.624.450.957	(248.784.634.720)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(947.171.321.277)	821.477.914.391
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(21.126.946.899)	2.604.260.078
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(48.644.888.381)	(374.259.489.950)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(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		(1.806.940.000)	(613.345.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		383.455.689.861	(11.540.323.197)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		196.815.220.971	(93.536.509.349)
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		(277.389.083.491)	(33.605.676.712)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		128.700.000.000	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		5.355.710.663	60.665.258.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.600.029.961	(20.938.885.902)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
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	441.048.431.435	1.340.839.917.396
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(854.273.868.903)	(1.230.298.209.143)
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		(413.225.437.468)	110.541.708.253
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(16.169.717.646)	78.062.499.154
Tiền và tương đương tiền đầu năm	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 năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	89.995.351.236	106.165.068.882

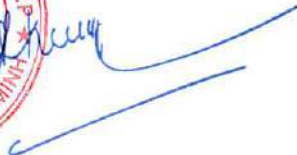
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Luân

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025) do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật địa chỉ trụ sở công ty theo thay đổi địa giới hành chính từ ngày 01/07/2025.

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, Thành phố 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).
- Công nghệ thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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).
- 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.

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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 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	30.0%	30.0%
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	48.9%	48.9%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40.0%	40.0%
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	49.0%	49.0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 I, ngày 27 tháng 7 năm 2007) 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, Tỉnh 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.

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 nhà 381, đường Lương Ngọc Quyến, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi Nhánh Quảng Ninh

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302615063-006 ngày 26 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu công nghiệp Đông Triều, khu phố Tân Yên, khu phố Yên Dưỡng, Phường Hoàng Quế, Tỉnh Quảng Ninh, 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 (Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính 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.

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 qui 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 năm tài chính 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 qui 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 31/12/2025: 26.085 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 31/12/2025: 26.377 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

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.

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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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;
- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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, BDSĐT 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 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, BDSĐT 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 khế 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.

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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hóa, 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 hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

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

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, Xã Đại Đồng, 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 qui 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 qui 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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 hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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 năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 Điều 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 kỳ 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- (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 (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào 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) của Mục 1.3 bài viết này 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.

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	89.995.351.236	104.165.068.882
Tiền mặt	682.266.515	409.611.726
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	89.313.084.721	103.755.457.156
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
Cộng	89.995.351.236	106.165.068.882

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	22.329.760.203	22.329.760.203	22.905.676.712	22.905.676.712
Trái phiếu	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiên ghi có kỳ hạn trên 3 tháng	22.329.760.203	22.329.760.203	21.905.676.712	21.905.676.712
Cộng	22.329.760.203	22.329.760.203	22.905.676.712	22.905.676.712

3. Phải thu của khách hàng

Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	204.922.640.580	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)
Khách hàng trong nước	204.922.640.580	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Seishun Beauty	371.374.802	-	88.006.446	-
Công ty TNHH viễn thông NTT Việt Nam	60.000.000	-	289.696.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	-	-	3.337.457.331	-
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP HOÀN SƠN IP	55.202.250.000	-	-	-
Công ty TNHH SLP PARK Tiên Du	-	-	646.202.081.325	-
CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ CAO ĐẠI ĐỒNG	78.295.929.075	-	-	-
CÔNG TY TNHH BÀN GHẾ VÀ THIẾT BỊ Y TẾ	29.874.707.697	-	-	-
Công ty TNHH Chế tạo cột thép Đông Anh (CTCP Công nghệ kết cấu thép Quốc tế)	14.060.475.000	-	-	-
Khách hàng khác	27.057.904.006	(4.064.467.970)	85.550.239.134	(4.064.467.970)
Cộng	204.922.640.580	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (t.t)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công Ty CP TN Global	2.657.642	-	48.301.840	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	5.184.000	-	8.470.000	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	14.850.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	396.000.000	-	-	-
Cộng	8.347.443.094	-	3.578.419.171	-
4. Trả trước cho người bán				
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	122.308.738.635	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
Nhà cung cấp trong nước	122.308.738.635	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	72.544.055.817	-	70.181.594.420	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	11.862.049.394	-	59.439.648.997	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên	18.448.202.367	-	30.331.205.199	-
Nhà cung cấp khác	19.454.431.057	(1.073.851.604)	14.268.530.632	(1.073.851.604)
Cộng	122.308.738.635	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)

(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 Cổ Phần 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 **Chi nhánh Công trình Viettel Thái Nguyên - Tổng Công Ty Cổ Phần Công Trình Viettel** cho mục đích thi công san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật tại CCN Tân Phú 1, phường Trung Thành, Tỉnh Thái Nguyên. Dự án đang thực hiện theo đúng tiến độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	171.627.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (2)	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 (3)	8.450.000.000	-	5.700.000.000	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An (4)	151.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần TN Global	1.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	171.627.000.000	(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 CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (3)	8.450.000.000	-	5.700.000.000	-
Công Ty Cổ Phần TN Global	1.000.000.000	-	-	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An (4)	151.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Cộng	160.965.000.000	-	11.700.000.000	-

Thuyết minh các khoản cho vay

- (1) Cho Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam vay theo Hợp đồng số 2804/HĐV/SGT-SSVINA ngày 28/04/2025, hạn mức tối đa 2.000.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 01 năm theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay 8%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.
- (2) Cho Công ty Cổ Phần Địa ốc Viễn Đông Việt Nam vay theo hợp đồng số 1114/TT-SGT.16 ngày 10/11/2016, và phụ lục gần nhất là PL03 ngày 09/05/2019, số tiền 10.662.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 01 năm (thời hạn cho vay sẽ tự động gia hạn nếu không có bất kỳ điều chỉnh, bổ sung nào khác), lãi suất cho vay từ 1/7/2024 là 0%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.
- (3) Cho Công ty Cổ Phần Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất cho vay 8%/năm theo các hợp đồng:
- (3.1) Hợp đồng cho vay số 283/HĐCV/SGT-SGVN ngày 28/03/2024, Phụ lục 01 ngày 01/04/2025, hạn mức 3.500.000.000 VNĐ, thời hạn đến hết ngày 01/10/2026.
- (3.2) Hợp đồng cho vay số 085/HĐCV/SGT-SGVN ngày 08/05/2024, Phụ lục 02 ngày 09/05/2025, hạn mức 1.000.000.000 VNĐ, thời hạn đến hết ngày 09/11/2026.
- (3.3) Hợp đồng cho vay số 2810/2024/HĐCV/SGT-SGVN ngày 28/10/2024, Phụ lục số 0411 ngày 04/11/2025, hạn mức tối đa 10.000.000.000 VNĐ (theo từng KUNN), thời hạn đến hết ngày 03/11/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (4) Cho Công ty TNHH Saigontel Long An vay không có tài sản đảm bảo theo các hợp đồng:
- (4.1) Hợp đồng số 01/01.2024/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 30/07/2024, PL01 ngày 03/01/2025, hạn mức 6.000.000.000 VNĐ, thời hạn đến ngày 30/01/2026;
- (4.2) Hợp đồng số 01.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 23/01/2025, hạn mức 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn đến ngày 23/01/2026;
- (4.3) Hợp đồng số 02.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 14/03/2025, hạn mức 25.000.000.000 VNĐ, thời hạn đến ngày 16/09/2026;
- (4.4) Hợp đồng số 03.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 26/06/2025, hạn mức 70.000.000.000 VNĐ, thời hạn đến ngày 31/12/2025;
- Các hợp đồng nêu trên áp dụng lãi suất cho vay 9,9%/năm.

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	235.385.364.596	(41.623.746.078)	426.934.420.139	(41.281.346.078)
+ Ký cược, ký quỹ	29.000.000	-	4.831.968.966	-
+ Tạm ứng	167.544.308.609	-	208.858.586.316	-
Nguyễn Khắc Tài	1.824.268.700	-	40.763.632.700	-
Nguyễn Duy Phong (3)	62.582.153.106	-	61.610.094.400	-
Các đối tượng khác	103.137.886.803	-	106.484.859.216	-
+ Tiền lãi cho vay	15.858.568.048	(4.930.801.750)	5.501.727.776	(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)
Công ty CP Dệt may Viễn				
thông Sài Gòn Vi Na	864.635.621	-	269.117.809	-
Công ty TNHH Saigontel				
Long An	10.004.622.187	-	301.808.217	-
Các đối tượng khác	58.508.490	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	51.953.487.939	(36.692.944.328)	207.742.137.081	(36.350.544.328)
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)
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	16.344.396.611	(1.083.853.000)	16.140.905.293	(741.453.000)
b. Dài hạn	65.845.358.540	-	64.826.947.540	-
+ Ký quỹ, ký cược	13.013.941.000	-	11.995.530.000	-
+ Các khoản phải thu khác	-	-	-	-
Ủy thác đầu tư cho cá nhân (2)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
Cộng	301.230.723.136	(41.623.746.078)	491.761.367.679	(41.281.346.078)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu khác là các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	10.004.622.187	-	301.808.217	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.764.635.621	-	4.169.117.809	-
Cộng	18.630.001.916	(342.400.000)	8.313.326.026	-

(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) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2606/2024/HĐUTĐT/SGT ngày 26/06/2024 giữa Ông Bùi Xuân Quỳnh và Công ty Cổ Phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn. Thời hạn ủy thác 01 năm và được tự động gia hạn thêm 01 năm. Số dư tại thời điểm lập báo cáo ngày 31/12/2025 là 52.831.417.540 VNĐ.

(3) 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 tại Thôn Lương, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh và các Dự án khác.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 52)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.559.562.672.421	-	1.613.218.062.934	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	522.847.851.440	-	404.351.834.100	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	427.794.813.029	-	383.654.125.023	-
DA Cụm CN Lương Sơn	87.817.478.148	-	84.877.806.704	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	482.863.282.194	-	707.036.422.171	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	29.963.522.202	-	30.373.605.361	-
Dự án TM7 Bắc Giang	-	-	1.843.602.523	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	8.275.725.408	-	1.080.667.052	-
Hàng hoá	107.061.556	-	76.122.000	-
Cộng	1.559.669.733.977	-	1.613.294.184.934	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hàng tồn kho

- 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: 1.477.152.197.980 VNĐ. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 438.692.055.363 VNĐ, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 950.642.664.469 VNĐ, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87.817.478.148 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng được thuyết minh tại mục V.22.
- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá đến thời điểm 31/12/2025 vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 92.489.047.177 VNĐ, Dự án CCN Tân Phú 1 là 16.318.582.333.00 VNĐ, Dự án CCN Tân Phú 2 là 59.454.551.421.00 VNĐ và Dự án Cụm CN Lương Sơn là 1.582.483.459 VNĐ.

	31/12/2025	01/01/2025
9. Chi phí trả trước		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	7.628.400.184	984.708.798
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí khác	7.508.440.380	745.710.071
Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo	119.959.804	238.998.727
b. Chi phí trả trước dài hạn	18.003.387.792	3.520.132.279
Chi phí trả trước	14.190.407.015	1.207.933.161
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	3.812.980.777	2.312.199.118
Cộng	25.631.787.976	4.504.841.077
10. Tài sản khác	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	3.552.360.000	1.745.420.000
Vàng, kim khí quý, đá quý	3.552.360.000	1.745.420.000
Cộng	3.552.360.000	1.745.420.000
11. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 53)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	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 năm	399.297.890	399.297.890
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối kỳ	413.137.886	413.137.886
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	26.600.010	26.600.010
Số dư cuối kỳ	12.760.014	12.760.014

* 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 năm 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.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	8.669.522.368	46.649.180.420	55.318.702.788
<i>Tăng trong kỳ</i>		223.071.806.482	223.071.806.482
Số dư cuối kỳ	8.669.522.368	269.720.986.902	278.390.509.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.726.467.741	37.176.969.632	39.903.437.373
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	261.858.468	7.733.707.152	7.995.565.620
<i>Chuyển nhượng</i>			-
Số dư cuối kỳ	2.988.326.209	44.910.676.784	47.899.002.993
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	5.943.054.627	9.472.210.788	15.415.265.415
Số dư cuối kỳ	5.681.196.159	224.810.310.118	230.491.506.277

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 220.841.088.418 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Tòa nhà ICT 2	-	242.614.134.140
Dự án khác	383.951.307.576	391.704.049.575
Cộng	383.951.307.576	634.318.183.715

Dự án Toà nhà Văn Phòng ICT2 tại Công viên Phần Mềm Quang Trung TP.HCM đã quyết toán đưa vào sử dụng, ghi nhận tài sản và đã đưa vào vận hành cho thuê.

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.

16. Phải trả người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	92.539.304.870	92.539.304.870	66.691.611.740	66.691.611.740
Nhà cung cấp trong nước	92.539.304.870	92.539.304.870	66.691.611.740	66.691.611.740
Công ty CP Miền Đông	-	-	7.014.112.788	7.014.112.788
Cty TNHH Xây Dựng Cơ Điện TM Hưng Phát	-	-	4.669.916.072	4.669.916.072
Công Ty TNHH Sản Xuất TM XD Song Hoàng	-	-	4.374.924.219	4.374.924.219
Công ty TNHH Roland Berger	17.500.000.000	17.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thịnh Cường	3.731.469.190	3.731.469.190	1.042.001.608	1.042.001.608
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ACG VIỆT NAM	3.340.221.940	3.340.221.940	1.146.871.448	1.146.871.448
Công ty Cổ phần Thiết lập Công nghệ Thiết bị SYSTEMS	3.903.918.023	3.903.918.023	5.874.377.594	5.874.377.594
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên	16.944.687.790	16.944.687.790	-	-
Nhà cung cấp khác	47.119.007.927	47.119.007.927	39.069.408.011	39.069.408.011
Cộng	92.539.304.870	92.539.304.870	66.691.611.740	66.691.611.740

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty CP TN Global	-	-	990.387.000	990.387.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.317.600	1.317.600	-	-
Công ty TNHH SaiGonTel Long An	9.752.400	9.752.400	-	-
Cộng	11.070.000	11.070.000	990.387.000	990.387.000

17. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	856.746.785	818.260.749
Khách hàng trong nước	856.746.785	818.260.749
Công ty TNHH CUBE SYSTEM Việt Nam	846.779.130	811.758.126
Khách hàng khác	9.967.655	6.502.623
Cộng	856.746.785	818.260.749

18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	113.185.241.615	95.182.761.406	187.273.257.839	21.094.745.182
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.966.220.913	162.492.304.003	18.053.786.342	311.404.738.574
Thuế thu nhập cá nhân	225.454.654	3.103.534.993	3.064.245.217	264.744.430
Thuế tài nguyên	80.061.762	888.584.402	890.024.632	78.621.532
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.166.076.082	1.166.076.082	-
Các loại thuế khác	-	1.741.658.636	1.741.658.636	-
Cộng	280.456.978.944	264.574.919.522	212.189.048.748	332.842.849.718
b. Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	8.156.248.426	8.156.248.426	30.450.024
Cộng	30.450.024	8.156.248.426	8.156.248.426	30.450.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
19. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	379.703.019.300	334.801.863.088
Lãi vay	217.609.359.528	187.748.821.881
Các khoản trích trước	1.823.935.985	1.609.703.780
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GĐII (*)	141.922.779.838	70.907.549.094
Chi phí môi giới	18.346.943.949	74.535.788.333
b. Dài hạn	-	816.302.464
Chi phí lãi vay	-	816.302.464
Cộng	379.703.019.300	335.618.165.552
19. Chi phí phải trả (tiếp theo)		
c. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao Saigontel	1.305.041.099	315.041.097
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	-	157.433.392
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư và Phát Triển Hưng Yên	20.540.100.214	19.235.457.644
Công ty Cổ phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	2.537.662.737	1.152.750.736
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	23.484.078.387	21.684.078.387
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.552.523.492	6.444.354.564
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát	63.713.424.655	63.713.424.657
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	22.887.123.289	22.887.123.289
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	23.627.740.351
Cộng	141.019.953.873	159.392.199.731
20. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	1.039.811.332	2.566.902.875
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	4.096.360.705	1.851.958.932
Cộng	5.136.172.037	4.418.861.807
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	9.126.083.424	9.345.271.778
Cộng	9.126.083.424	9.345.271.778

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
21. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	167.707.920	84.472.992
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	268.256.393.113	722.204.258.275
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	67.811.273.912
+ Khách đặt cọc dự án KCN ĐDH 2 tại Tỉnh Bắc Ninh	151.323.155.663	625.757.543.488
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (1)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Các đối tượng khác	1.160.374.800	966.440.875
Các khoản phải trả, phải nộp khác	91.294.949.804	120.541.205.629
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (2)	53.897.476.836	52.502.213.880
+ Các đối tượng khác	37.397.472.968	27.223.991.749
Cộng	359.719.050.837	842.829.936.896
21. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2025	01/01/2025
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.467.296.118	3.771.906.597
+ Các đối tượng khác	5.467.296.118	3.771.906.597
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.622.975.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (3)	-	109.622.975.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.375.429.722	317.542.930.562
+ Nhận đặt cọc thuê đất (4)	7.508.240.969	311.926.714.674
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.867.188.753	5.616.215.888
Cộng	18.842.725.840	430.937.812.159
c. Phải trả khác bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	53.897.476.836	52.502.213.880
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
Công ty Cổ Phần KumBa	272.710.684	-
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	1.767.316.073	2.807.226.373
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	103.633.463	190.381.683
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao SaiGonTel	374.947.934	974.947.934
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	18.700.000.000	-
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	105.660.975.397	239.457.635.277

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) 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 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 Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn số tiền là 27.669.000.000 VNĐ.
(2) Số dư phải trả liên quan đến Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Saigontel tại thời điểm 31/12/2025 là 53.897.476.836 VNĐ, 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 Cổ Phần 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 Cổ Phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Căn cứ theo hợp đồng, Công ty Cổ Phần 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 100% số lượng căn hộ. Số dư đến 31/12/2025 là 51.685.072.897 VNĐ.

- Các khoản nhờ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel chi hộ là 2.212.403.939 VNĐ.

(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 GD II, xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh ngay khi lô đất có 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.

22. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		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	943.831.579.404	943.831.579.404	991.500.527.984	991.500.527.984
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (1)	42.702.892.883	42.702.892.883	132.682.942.883	132.682.942.883
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	98.206.917.963	98.206.917.963	154.723.703.957	154.723.703.957
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (3)	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (4)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An (5)	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công Ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (6)	315.000.000.000	315.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (7)	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 (8)	19.496.273.972	19.496.273.972	18.000.000.000	18.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vay và nợ thuê tài chính (t.t)	31/12/2025		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				
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	208.080.901.728	208.080.901.728	129.134.583.721	129.134.583.721
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (10)	730.200.000	730.200.000	730.200.000	730.200.000
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (12)	5.091.409.552	5.091.409.552	-	-
Nguyễn Thị Khuyên (16)	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (19)	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 Cholimes	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bảo Minh Nga (21)	24.393.402.450	24.393.402.450	-	-
Công ty Công Nghệ Cao Đại Đồng (22)	40.017.919.305	40.017.919.305	-	-
Công ty CP Công Nghiệp Hoàn Sơn IP (23)	16.481.150.000	16.481.150.000	-	-
Các đối tượng khác	9.000.000.000	9.000.000.000	76.378.585.872	76.378.585.872
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	825.949.984.916	825.949.984.916	1.191.506.473.804	1.191.506.473.804
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (3)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ Phần KumBa (20)	-	-	2.480.000.000	2.480.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	583.983.180.132	583.983.180.132	582.693.885.076	582.693.885.076
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (10)	515.800.000	515.800.000	1.246.000.000	1.246.000.000
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	285.000.000	285.000.000	465.000.000	465.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (12)	241.166.004.784	241.166.004.784	574.621.588.728	574.621.588.728
Cộng	1.769.781.564.320	1.769.781.564.320	2.183.007.001.788	2.183.007.001.788

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

(1) Khoản vay Công ty Cổ Phần 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, chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và các Phụ lục số 01/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2022, Phụ lục số 02/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/07/2022, Phụ lục số 03/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2023, Phụ lục số 04/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/01/2024, Phụ lục số 05/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/10/2024, Phụ lục số 06/2021/TTMV/HY-SGT ngày 28/10/2025, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.

(2) Khoản vay Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Long An 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, chi tiết như sau:

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các Phụ lục số 1-02/2021/HĐCTV/ LADIC-SGT, Phụ lục số 3-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, Phụ lục số 4-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2026.

(2.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và các Phụ lục số 01/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, 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 18/08/2023 và các Phụ lục số 01/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, 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 không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(3.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022 và các Phụ lục số 04A/2023/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 13/08/2023, Phụ lục số 04A/2024/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 13/08/2024, Phụ lục số 01-1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 13/08/2025, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/08/2026.

(3.2) Thỏa thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và các Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/ SDJ-SGT ngày 25/08/2022, Phụ lục số TT1-0104/2024/TTMV/SDJ-SGT ngày 31/03/2024, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 3,5%/năm, thời hạn đến hết ngày 01/04/2026.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần 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 KCN cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục để cần trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư.

(5) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Tân Phú Trung - Long An, chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay số 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và các phụ lục, phụ lục gần nhất số 03G/2025/AT/ PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2025. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/03/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(6.1) Thỏa thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021, Phụ lục số 02/2021/TTV/TRC-SGT ngày 28/10/2023, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.

(6.2) Hợp đồng cho vay số 31/10/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này là khoản vay tín chấp. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/10/2026.

(7) Khoản vay tín chấp của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc, chi tiết như sau:

(7.1) Hợp đồng cho vay 02/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/02/2024. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 31/01/2026.

(7.2) Hợp đồng cho vay 07/2024/AT/SCD-SGT ngày 29/02/2024 và các Phụ lục số 07A/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/04/2024, Phụ lục số 07B/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/10/2024, Phụ lục số 07C/2025/AT/SCD-SGT ngày 01/10/2025. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/09/2026.

(8) Khoản vay tín chấp của Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel, chi tiết như sau:

(8.1) Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/06/2024, 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.

(8.2) Hợp đồng cho vay số 02/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/12/2024, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/12/2026.

(8.3) Hợp đồng cho vay số 01/2025/HĐCV/HITECH-SGT-XL ngày 01/08/2025, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn đến hết ngày 31/07/2026.

22.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

(9.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022/HĐCVDADTL/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, 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 31/12/2025 là 559.348.219.888 VNĐ.

(9.2) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVDADTL/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. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 8.184.872.650 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(9.6) 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, TP.HCM. Lãi suất cho vay là 12%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 168.476.087.594 VNĐ.

(9.7) HĐ 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 31/12/2025 là 19.724.143.706 VNĐ.

(9.8) HĐ cho vay hạn mức số 024/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 15/09/2025 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 31/12/2025 là 36.330.758.022 VNĐ.

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

(10.1) 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. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 616.000.000 VNĐ.

(10.2) 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. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 630.000.000 VNĐ.

(12) 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 huyện Tiên Du, 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 31/12/2025 là 9,9% cho 23 khoản vay bù đắp, tái tài trợ và vay 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 31/12/2025 là 246.257.414.336 VNĐ

22.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

(16) Vay tín chấp Bà Nguyễn Thị Khuyên theo Hợp đồng cho vay số 1809/HĐCV/NTK-SGT ngày 18/09/2023, Phụ lục số 01-1809/HĐCV/NTK-SGT ngày 18/09/2025, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 17/09/2027.

22.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(19) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa, chi tiết như sau: Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2023 và các Phụ lục số 01/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2023, Phụ lục số 02/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2024, Phụ lục số 03/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2024, Phụ lục số 04/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2025 mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/09/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (20) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Kumba, chi tiết như sau:
Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/KUMBA-SGT ngày 05/02/2024, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 04/02/2026.
- (21) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH MTV Bảo Minh Nga theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/BMN-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
- (22) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty 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
- (23) 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

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	22.221.650.979	22.987.243.068
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	22.221.650.979	22.987.243.068
Cộng	22.221.650.979	22.987.243.068

24. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 54.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của các nhà đầu tư		100.00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng		100.00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
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	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Vốn góp cuối kỳ	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
4. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	148.003.518
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	310	310
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	148.003.208	148.003.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	111.800.055.895	153.990.558.035
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	1.526.285.187.643	886.919.142.525
Cộng	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560
b. 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, Bắc Ninh và tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1, Thái Nguyên 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:		
b1. Ghi nhận doanh thu một lần	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Doanh thu	1.474.727.233.772	685.091.137.828
Lợi nhuận kế toán trước thuế	776.861.842.918	375.038.445.882
b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Doanh thu	40.388.420.965	20.760.337.510
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.291.813.934	11.364.801.390

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	47.260.182.681	98.750.175.097
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	701.750.105.736	445.233.665.112
Cộng	749.010.288.417	543.983.840.209
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	15.712.550.935	2.969.573.310
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.634.339.903	387.161.560
Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư	-	38.553.020.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	57.641.155	259.594.296
Cộng	17.404.531.993	42.169.349.166
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	76.149.213.264	150.419.820.820
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	176.827.804.740	46.888.355.024
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8.636.550	216.032.845
Cộng	252.985.654.554	197.524.208.689
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	43.226.659.596	39.105.096.407
Chi phí đồ dùng văn phòng	740.285.274	1.225.383.140
Chi phí khấu hao	4.687.501.868	5.041.669.248
Thuế, phí, lệ phí	1.293.264.950	1.860.829.274
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	342.400.000	15.592.801.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.759.765.098	22.231.251.502
Chi phí bằng tiền khác	41.254.689.202	33.729.457.511
Cộng	112.304.565.988	118.786.488.832

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	162.492.304.003	85.353.895.613
b. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
c. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	162.492.304.003	85.353.895.613
7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(765.592.089)	(765.592.089)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)

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

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

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	441.048.431.435	1.340.839.917.396

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	854.273.868.903	1.230.298.209.143

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

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 năm tài chính

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty/Doanh nghiệp không có 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.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt 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 thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Chức vụ			
+ 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	156.000.000	156.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
+ Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	324.835.616	349.350.153
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính	695.356.335	695.321.335
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	706.125.000	706.125.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc chi nhánh Thái Nguyên	805.075.000	698.515.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám Đốc Chi nhánh Bắc Ninh	367.974.630	386.726.130
Cộng		3.907.366.581	3.844.037.618

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	828.942.360	780.622.701
	Phải trả tiền dịch vụ	874.000.000	20.578.546
	Phải trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	1.619.596.903	4.896.193.176
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	224.333.947	4.415.191.778
	Cần trừ công nợ	1.039.910.300	1.267.252.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	-	31.082.370
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	128.160.045
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	28.050.000	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	28.050.000	-
	Thu tiền gốc cho vay	-	2.315.208.333
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	99.063.600	168.058.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	102.349.600	269.438.400
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	66.072.400	100.401.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	69.014.000	105.978.905
	Cho vay	150.000.000.000	6.000.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	9.750.896.162	301.808.217
	Thu tiền lãi cho vay	48.082.192	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Phải trả tiền lãi vay	990.000.002	315.041.097
	Trả tiền lãi vay	600.000.000	-
	Vay tiền	1.496.273.972	18.000.000.000
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	-	20.000.000.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	500.000.000
	Cho vay	2.750.000.000	5.700.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	595.517.812	269.117.809
	Cần trừ công nợ	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	82.306.600	2.813.633.810
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	67.456.600	36.183.400
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	56.922.600	120.486.400
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	55.605.000	230.288.400
	Phải trả tiền lãi vay	7.397.947.698	14.648.528.172
	Trả tiền lãi vay	7.642.129.310	32.485.129.346
	Vay tiền	22.131.466.379	12.000.000.000
	Trả tiền gốc vay	78.648.252.373	204.460.000.000
	Cần trừ công nợ	-	1.520.686.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải trả tiền lãi vay	1.304.642.570	3.279.097.448
	Trả tiền lãi vay	-	363.945.209
	Trả tiền gốc vay	89.980.050.000	196.913.054.791
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	396.000.000	-
	Phải trả tiền lãi vay	1.384.912.001	1.990.350.114
	Trả tiền lãi vay	500.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	59.337.000	85.105.400
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	59.337.000	3.995.105.400
	Cho vay	515.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	18.344.108	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải trả tiền lãi vay	1.800.000.000	1.575.342.466
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	-	22.500.000.000
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Công ty CP KCN Sài Gòn - Công ty CP Kum Ba	Phải trả tiền lãi vay	108.168.928	108.465.281
	Cần trừ công nợ	1.039.910.300	958.574.422
	Phải trả tiền lãi vay	97.915.070	174.795.614
	Vay tiền	-	5.300.000.000
	Trả tiền gốc vay	1.200.000.000	10.960.432.963
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	27.541.821.285
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	26.571.669.452
Công ty CP TN Global	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	582.616.968	582.391.531
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	628.261.166	866.709.002
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	3.748.606.420	12.125.160.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	4.738.993.420	11.134.773.000
	Cho vay	4.000.000.000	-
	Thu tiền gốc cho vay	3.000.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	40.164.382	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.337.457.331	-
	Thu tiền gốc cho vay	-	1.671.033.333
	Phải thu tiền lãi cho vay	-	36.290.718
	Thu tiền lãi cho vay	-	651.686.200
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	43.404.438	43.404.438
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	43.404.438	43.404.438
	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	18.699.999.998	26.546.301.370
	Trả tiền gốc vay	5.000.000.000	119.000.000.000
CÔNG TY CP DV BUU CHÍNH Viễn Thông Sài Gòn	Cần trừ công nợ	23.627.740.351	-

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 55.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Công Luân

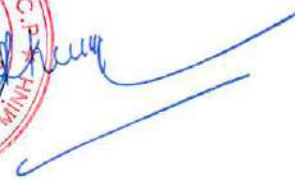
Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025			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	(73.399.797.351)	799.426.202.649	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	(3.235.681.640)	31.764.318.360	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	66.243.000.000	(32.297.425.016)	33.945.574.984	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	(267.471.957)	1.315.528.043	1.583.000.000	(243.281.715)	1.339.718.285
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(36.485.547.923)	488.514.452.077	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	(1.113.670.815)	123.886.329.185	125.000.000.000	-	125.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	783.763.680.000	(6.529.320.784)	777.234.359.216	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	(5.903.542.218)	133.465.137.782	139.368.680.000	(5.920.718.783)	133.447.961.217
Công ty CP SkyX Saigontel (8)	3.480.000.000	(253.911.299)	3.226.088.701	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 (18)	11.515.000.000	(371.867.267)	11.143.132.733	11.515.000.000	-	11.515.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.011.372.585	(297.160.957.624)	442.850.414.961	700.011.372.585	(155.993.431.632)	544.017.940.953
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (11)	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (12)	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059	265.313.144.445	(24.985.687.906)	240.327.456.539
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (13)	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 (14)	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153	59.460.000.000	(1.011.360.046)	58.448.639.954
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (15)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (16)	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 (17)	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	(377.090.075.759)	2.019.510.976.826	2.356.601.052.585	(200.262.271.019)	2.156.338.781.566

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Nợ xấu	31/12/2025			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 ngắn hạn khác	41.623.746.078	-		41.281.346.078	-	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty khác	9.753.793.078	-	Trên 3 năm	9.411.393.078	-	Trên 3 năm
Phải thu cho vay	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	
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
Hoàn nhập dự phòng		-	-
Số cuối năm	57.424.065.652	-	57.424.065.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm	61.689.838.361	7.721.837.042	29.834.748.497	47.966.616.950	147.213.040.850
Mua trong kỳ	-	237.000.000	9.297.032.000	100.000.000	9.634.032.000
ĐT XDCB h.thành	-	43.995.623.168	-	-	43.995.623.168
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(799.700.000)	-	(799.700.000)
Số dư cuối kỳ	61.689.838.361	51.954.460.210	38.332.080.497	48.066.616.950	200.042.996.018
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	41.170.658.143	7.523.245.123	22.593.848.330	26.567.751.356	97.855.502.952
Khấu hao trong kỳ	2.846.382.855	3.345.023.204	3.613.063.057	3.460.234.902	13.264.704.018
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
Phân loại lại					-
Số dư cuối kỳ	44.017.040.998	10.868.268.327	25.485.211.387	30.027.986.258	110.398.506.970
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.519.180.218	198.591.919	7.240.900.167	21.398.865.594	49.357.537.898
Số dư cuối kỳ	17.672.797.363	41.086.191.883	12.846.869.110	18.038.630.692	89.644.489.048

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 54.034.447.641 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.572.670.932 VND

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.24. 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 đầu năm trước	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	202.528.260.255	1.682.095.220.455
Lợi nhuận	-	-	-	127.964.570.697	127.964.570.697
Số dư cuối năm trước	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Số dư đầu năm nay	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Lợi nhuận	-	-	-	374.357.449.450	374.357.449.450
Số dư cuối năm nay	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	704.850.280.402	2.184.417.240.602

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. 5 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 31 tháng 12 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	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	111.800.055.895	303.509.526.482	1.222.775.661.161	1.638.085.243.538
2. Giá vốn	47.260.182.681	155.172.436.025	546.577.669.711	749.010.288.417
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	64.539.873.214	148.337.090.457	676.197.991.450	889.074.955.121
4. Tài sản bộ phận	107.061.556	1.790.054.178.698	-	1.790.161.240.254
5. Tài sản không phân bổ				3.385.171.317.130
Tổng tài sản				5.175.332.557.384
6. Nợ phải trả bộ phận	-	13.375.429.722	53.897.476.836	67.272.906.558
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.923.642.410.224
Tổng nợ phải trả				2.990.915.316.782

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

Tại ngày 31 tháng 12 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	100.808.366.785	1.281.631.876.753	255.645.000.000	1.638.085.243.538
2. Giá vốn	57.375.871.274	572.327.967.143	119.306.450.000	749.010.288.417
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	43.432.495.511	709.303.909.610	136.338.550.000	889.074.955.121
4. Tài sản bộ phận	2.363.282.454.866	2.302.550.180.120	509.499.922.398	5.175.332.557.384
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.175.332.557.384
6. Nợ phải trả bộ phận	1.597.650.656.140	988.321.035.599	404.943.625.043	2.990.915.316.782
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				2.990.915.316.782

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo Quý 4 năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 năm 2025 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu KQKD Riêng lẻ công bố		Chênh lệch		Ghi chú
		Quý 04/2025	Quý 04/2024	Giá trị	Tỷ lệ %	
		(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	551.471.332.085	532.880.946.827	18.590.385.258	3%	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	551.471.332.085	532.880.946.827	18.590.385.258	3%	(1)
4.	Giá vốn hàng bán	328.656.402.882	211.129.712.396	117.526.690.486	56%	(1)
	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.814.929.203	321.751.234.431	(98.936.305.228)	-31%	(1)
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	6.569.540.197	732.542.143	5.836.998.054	797%	
6.	Chi phí tài chính	142.571.407.898	118.088.241.663	24.483.166.235	21%	(2)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	21.152.821.954	99.076.053.877	(77.923.231.923)	-79%	
7.	Chi phí bán hàng	3.785.523.006	8.945.146.655	(5.159.623.649)	-58%	
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.984.967.261	44.708.560.678	(10.723.593.417)	-24%	
9.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	49.042.571.235	150.741.827.578	(101.699.256.343)	-67%	
10.	Thu nhập khác	378.218.153	12.859.494.181	(12.481.276.028)	-97%	
11.	Chi phí khác	330.702.618	427.424.803	(96.722.185)	-23%	
12.	Lợi nhuận khác	47.515.535	12.432.069.378	(12.384.553.843)		
13.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49.090.086.770	163.173.896.956	(114.083.810.186)	-70%	
14.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.643.583.971	62.513.458.164	(21.869.874.193)	-35%	
15.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-		
16.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.446.502.799	100.660.438.792	(92.213.935.993)	-92%	(3)

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 :

- (1) - Ngoài doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và nhà xưởng của Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh ra, ở Quý 4 năm 2025 Chi nhánh của Công ty tại tỉnh Thái Nguyên cũng đã hoàn tất thủ tục pháp lý và ghi nhận Doanh thu theo tiến độ bàn giao đất tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1 tỉnh Thái Nguyên nên làm cho Doanh thu Quý 4 năm 2025 tăng 3% so với cùng kỳ năm 2024. Bên cạnh đó Giá vốn Quý 4 năm 2025 thì tăng 117 tỷ đồng tương ứng tăng 56% do có điều chỉnh giá vốn tạm tính triển khai ở giai đoạn 2 chờ quyết toán sau khi đã hoàn tất bàn giao hết đất nên làm cho Lợi nhuận gộp Quý 04 năm 2025 giảm 98,9 tỷ đồng tương ứng giảm 31% so với cùng năm 2024.
- (2),(3) - Ngoài ra Chi phí tài chính Quý 04 năm 2025 lại tăng 24 tỷ đồng tương ứng tăng 21% so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty trích lập dự phòng theo quy định tại thời điểm kết thúc năm 2025. Do các nguyên nhân như vừa nêu đã làm cho Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2025 giảm 92 tỷ đồng tương ứng giảm 92% so với cùng kỳ năm 2024.

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo năm 2025 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 công bố so với cùng kỳ năm 2024 có biến động như sau:

	Số liệu KQKD Riêng lẻ công bố		Chênh lệch		
	Năm 2025	Năm 2024	Giá trị	Tỷ lệ %	Ghi chú
	công bố	đã kiểm toán			
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560	597.175.542.978	57%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560	597.175.542.978	57%	(1)
4. Giá vốn hàng bán	749.010.288.417	543.983.840.209	205.026.448.208	38%	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	889.074.955.121	496.925.860.351	392.149.094.770	79%	(1)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.404.531.993	42.169.349.166	(24.764.817.173)	-59%	
7. Chi phí tài chính	252.985.654.554	197.524.208.689	55.461.445.865	28%	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>76.149.213.264</i>	<i>150.419.820.820</i>	<i>(74.270.607.556)</i>	<i>-49%</i>	
8. Chi phí bán hàng	7.833.713.009	10.361.076.270	(2.527.363.261)	-24%	(2)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	112.304.565.988	118.786.488.832	(6.481.922.844)	-5%	(2)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	533.355.553.563	212.423.435.726	320.932.117.837	151%	
11. Thu nhập khác	3.136.945.843	2.018.582.770	1.118.363.073	55%	(3)
12. Chi phí khác	408.338.042	1.889.144.275	(1.480.806.233)	-78%	
13. Lợi nhuận khác	2.728.607.801	129.438.495	2.599.169.306	2008%	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	536.084.161.364	212.552.874.221	323.531.287.143	152%	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	162.492.304.003	85.353.895.613	77.138.408.390	90%	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)	-		
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	374.357.449.450	127.964.570.697	246.392.878.753	193%	(4)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế năm 2025 :

- (1) - Doanh thu lũy kế cả năm 2025 của Công ty tăng 597 tỷ đồng tương ứng tăng 57% so với cùng kỳ năm 2024 và Lợi nhuận gộp Năm 2025 tăng 392 tỷ đồng tương ứng tăng 79% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Chi nhánh Bắc Ninh và Chi nhánh Thái Nguyên của Công ty mang lại như đã có giải trình lợi nhuận ở Quý 4 năm 2025.
- (2) - Đồng thời Chi phí bán hàng lũy kế năm 2025 giảm 2 tỷ đồng tương ứng giảm 24% so với cùng kỳ năm trước và chi phí quản lý doanh nghiệp cũng giảm 6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024.
- (3) - Ngoài ra Thu nhập khác năm 2025 thì lại tăng 01 tỷ đồng tương ứng tăng 55% so với cùng kỳ năm trước phát sinh tăng từ Chi nhánh Bắc Ninh nhận được khoản tiền bồi thường thiệt hại do cơn bão Yagi gây ra và khoản thu của Công ty mẹ và chi nhánh từ tiền phạt phía đối tác do đã vi phạm trong quá trình thực hiện hợp đồng
- (4) Chính các nguyên nhân trên đã làm cho Lợi nhuận sau thuế TNDN lũy kế cả năm 2025 tăng 246 tỷ đồng tương ứng tăng 193% so với cùng kỳ năm 2024

