

**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 Fax: 028.5437 1074
Email: info@saigontel.vn 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*

Nguyễn Cẩm Phương
TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG
SÀI GÒN VÀ CÁC CÔNG TY CON**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05
3 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08 - 47

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		5.552.773.838.440	6.055.066.024.225
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	185.197.953.053	123.604.355.065
1. Tiền	111		184.449.696.767	110.950.487.833
2. Các khoản tương đương tiền	112		748.256.286	12.653.867.232
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		224.273.754.565	187.387.209.350
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	224.273.754.565	187.387.209.350
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.321.447.958.131	2.322.780.906.598
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	366.790.862.701	1.150.444.753.046
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	558.492.406.957	440.666.777.127
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	129.068.200.000	107.703.200.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	326.023.761.158	682.551.049.110
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(58.927.272.685)	(58.584.872.685)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.768.849.162.713	3.385.392.651.661
1. Hàng tồn kho	141		3.768.849.162.713	3.385.392.651.661
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.005.009.978	35.900.901.551
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	8.043.412.482	1.256.534.764
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.000.038.102	29.322.653.483
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	2.434.768.394	3.076.315.304
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10	4.526.791.000	2.245.398.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		2.132.585.637.230	2.189.832.624.316
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		68.346.866.400	74.823.455.400
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	93.346.866.400	92.323.455.400
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6b	(25.000.000.000)	(17.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		96.521.981.913	52.455.891.960
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	96.509.221.899	52.429.291.950
- Nguyên giá	222		214.245.547.838	156.386.847.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(117.736.325.939)	(103.957.555.265)
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		492.872.900	492.872.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(480.112.886)	(466.272.890)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	270.980.151.476	15.415.265.415
- Nguyên giá	231		320.680.800.692	55.318.702.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49.700.649.216)	(39.903.437.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		392.980.153.442	662.395.920.500
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	392.980.153.442	662.395.920.500
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	1.278.635.096.731	1.372.207.454.398
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		835.769.681.770	828.174.513.445
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		740.026.372.585	700.026.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(297.160.957.624)	(155.993.431.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.121.387.268	12.534.636.643
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	18.771.797.888	4.185.047.263
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		849.589.380	849.589.380
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		5.500.000.000	7.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.685.359.475.670	8.244.898.648.541

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		5.224.117.183.588	6.153.479.685.343
I. Nợ ngắn hạn	310		3.285.717.980.974	3.502.808.670.456
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	304.697.816.573	508.857.852.618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	12.636.577.645	12.598.844.851
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	333.375.434.622	282.076.863.124
4. Phải trả người lao động	314		398.324.672	5.382.310.497
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	414.420.353.761	440.032.938.739
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	39.085.986.310	38.368.676.080
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	319.866.427.976	809.434.683.573
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	1.856.821.289.168	1.395.029.679.595
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.415.770.247	11.026.821.379
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.938.399.202.614	2.650.671.014.887
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	-	816.302.464
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	9.126.083.424	9.345.271.778
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	22.390.809.640	432.611.745.959
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	1.869.980.699.100	2.177.295.606.711
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	36.901.610.450	30.602.087.975
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		2.461.242.292.082	2.091.418.963.198
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	2.461.242.292.082	2.091.418.963.198
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		716.568.324.000	341.094.869.726
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		341.094.869.726	211.044.863.259
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		375.473.454.274	130.050.006.467
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		265.107.007.882	270.757.133.272
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		7.685.359.475.670	8.244.898.648.541

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

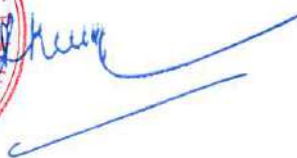
Quyên Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Phạm Thị Cẩm Vân

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	VI.1	572.600.117.632	998.103.956.245	1.857.617.280.059	1.844.054.837.683
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	572.600.117.632	998.103.956.245	1.857.617.280.059	1.844.054.837.683
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	346.214.027.020	667.084.486.448	971.691.133.863	1.336.052.905.933
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		226.386.090.612	331.019.469.797	885.926.146.196	508.001.931.750
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.560.554.821	5.483.806.367	37.170.458.686	54.363.045.037
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	144.064.757.702	100.972.923.860	238.737.896.609	174.990.844.916
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.713.721.516	100.875.561.934	97.561.734.067	159.204.600.513
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(394.844.938)	2.503.827.175	7.595.168.325	6.110.976.304
9. Chi phí bán hàng	25		4.028.643.331	9.195.332.117	8.999.978.301	10.049.280.112
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	43.049.544.798	69.984.422.933	150.342.513.357	159.473.217.701
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		53.408.854.664	158.854.424.429	532.611.384.940	223.962.610.362
12. Thu nhập khác	31		4.171.002.933	12.860.124.181	10.514.548.971	3.281.389.454
13. Chi phí khác	32		1.430.600.458	755.917.569	3.008.105.619	7.586.823.585
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.740.402.475	12.104.206.612	7.506.443.352	(4.305.434.131)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		56.149.257.139	170.958.631.041	540.117.828.292	219.657.176.231
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	40.738.816.587	63.570.508.563	163.994.976.933	86.998.219.426
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	2.163.051.923	3.769.063.343	6.299.522.475	5.157.518.269
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		13.247.388.629	103.619.059.135	369.823.328.884	127.501.438.536
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		12.563.603.255	102.165.592.438	375.473.454.274	130.050.006.467
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		683.785.374	1.453.466.697	(5.650.125.390)	(2.548.567.931)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	85	690	2.537	879
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	85	690	2.537	879

Người lập biểu

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Cẩm Vân

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		540.117.828.292	219.657.176.231
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11,12,13	24.311.522.513	17.148.915.429
- Các khoản dự phòng	03		142.398.874.860	49.683.711.910
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(324.657.514)	(99.230.344)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(261.628.327.272)	(46.605.545.699)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	97.561.734.067	159.204.600.513
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		542.436.974.946	398.989.628.040
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		1.407.427.702.607	(276.971.156.193)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(393.445.249.640)	(676.640.327.810)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.138.592.905.839)	1.052.284.208.923
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(21.373.628.343)	2.750.089.092
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(159.526.626.367)	(512.085.425.824)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(20.724.062.929)	(21.736.462.262)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.815.910.000)	(684.157.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		214.386.294.435	(34.093.603.362)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		168.027.333.834	(127.528.938.263)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		137.681.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(489.347.819.187)	(461.897.352.575)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		259.600.000.000	377.234.882.763
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	(11.518.000.000)
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		16.883.357.859	62.565.996.230
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(84.699.445.676)	(161.143.411.845)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	1.540.334.868.317	2.653.678.382.951
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(1.608.428.295.345)	(2.433.591.525.266)
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		(68.093.427.028)	220.086.857.685
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		61.593.421.731	24.849.842.478
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		123.604.355.065	98.754.259.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		176.257	252.672
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	185.197.953.053	123.604.355.065

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Cẩm Vân

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

- 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.

- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hợp nhất

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

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: bảy (07) công ty con.

- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp được hợp nhất như sau:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70.0%	70.0%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	46.243.000.000	100.0%	100.0%
3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng...	120.000.000.000	60.0%	60.0%
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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
5. Công ty TNHH Saigontel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	525.000.000.000	75.0%	75.0%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	125.000.000.000	100.0%	100.0%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100.0%	100.0%

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (06) 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 CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36.8%	36.8%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
6. Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	30.000.000.000	21.0%	30.0%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các năm tài chính 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo Tài chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo Tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các Công ty Con (gọi chung là "Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm kế toán với Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ năm chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc 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 quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính

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.

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 chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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 - chỉ để cập nhật với công ty nhà nước).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí 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 liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

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
Tài sản cố định hữu hình khác	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Nhà xưởng

10 năm

Quyền sử dụng đất

44 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. BCC phân chia lợi nhuận

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

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

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.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. Chỉ 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 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".

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 năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

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

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

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 năm.

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 tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. Bên liên quan

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- (ii) Các công ty liên kết (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) 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	184.449.696.767	110.950.487.833
Tiền mặt	807.793.522	468.053.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	183.641.903.245	110.482.434.282
Các khoản tương đương tiền	748.256.286	12.653.867.232
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	748.256.286	12.653.867.232
Cộng	185.197.953.053	123.604.355.065

2. Các khoản đầu tư tài chính

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	224.273.754.565	224.273.754.565	187.387.209.350	187.387.209.350
Trái phiếu	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	224.273.754.565	224.273.754.565	186.387.209.350	186.387.209.350
Cộng	224.273.754.565	224.273.754.565	187.387.209.350	187.387.209.350

(*) Trong đó khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng đang dùng để đảm bảo cho khoản vay được thuyết minh tại mục V.21. tại ngày 31/12/2025 là 221,273,754,565 VND.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (xem trang 39-40)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	366.790.862.701	(4.126.259.453)	1.150.444.753.046	(4.126.259.453)
Khách hàng trong nước	366.790.862.701	(4.126.259.453)	1.150.444.753.046	(4.126.259.453)
Công ty TNHH SLP Park				
Tiền Du	-	-	646.202.081.325	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn				
- Đà Nẵng	153.552.460.703	-	369.154.430.007	-
Công ty TNHH SLP PARK				
Đại Đồng Hoàn Sơn	202.276.393	-	-	-
Công ty TNHH SyTech				
Vina	2.435.895.000	-	-	-
Công ty CP Công Nghiệp				
Hoàn Sơn IP	55.202.250.000	-	-	-
Công ty CP Công Nghệ cao				
Đại Đồng	78.295.929.075	-	-	-
Công ty TNHH Bàn Ghế				
và Thiết Bị Y Tế Hùng Hòa	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	33.166.868.833	(4.126.259.453)	135.088.241.714	(4.126.259.453)
Cộng	366.790.862.701	(4.126.259.453)	1.150.444.753.046	(4.126.259.453)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn				
- Đà Nẵng	153.552.460.703	-	369.154.430.007	-
Công ty CP KCN Sài Gòn				
Hải Phòng	5.870.507.773	-	7.110.418.073	-
Công ty CP Đầu tư và Du				
lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	-	-	3.337.457.331	-
Công ty CP SkyX Saigontel	-	-	60.000.000	-
Công Ty CP TN Global	2.657.642	-	48.301.840	-
Công ty CP Đầu tư Phát				
triển Long An	14.850.000	-	-	-
Cộng	159.440.476.118	-	379.710.607.251	-
4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	558.492.406.957	(2.515.267.154)	440.666.777.127	(2.515.267.154)
- Nhà cung cấp trong nước	557.050.991.407	(1.073.851.604)	439.225.361.577	(1.073.851.604)
Trung tâm Phát triển quỹ				
đất Thị xã Phổ Yên (1)	72.544.055.817	-	70.181.594.420	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư				
Xây dựng Huyện Cần				
Giuộc	-	-	26.130.068.435	-
Chi nhánh Trung tâm Phát				
triển quỹ đất Khu vực Cần				
Giuộc	66.269.346.489	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty CP Vĩnh Hưng Long An (2)	350.577.294.418	-	224.173.354.454	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (3)	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	37.350.042.922	(1.073.851.604)	28.969.490.072	(1.073.851.604)
- Nhà cung cấp nước ngoài	1.441.415.550	(1.441.415.550)	1.441.415.550	(1.441.415.550)
Cộng	558.492.406.957	(2.515.267.154)	440.666.777.127	(2.515.267.154)

(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 tạm ứng cho Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An theo các Hợp đồng thi công hạ tầng kỹ thuật cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp và Tái định cư Nam Tân Tập.

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

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	129.068.200.000	(10.662.000.000)	107.703.200.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Bất động sản BHS (1)	95.541.200.000	-	77.041.200.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn Lâm Đồng (2)	12.230.000.000	-	12.230.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (3)	10.662.000.000	(10.662.000.000)	10.662.000.000	(10.662.000.000)
Các đối tượng khác	10.635.000.000	-	7.770.000.000	-
Cộng	129.068.200.000	(10.662.000.000)	107.703.200.000	(10.662.000.000)

b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn Lâm Đồng	12.230.000.000	-	12.230.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	-	1.400.000.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn VINA	9.120.000.000	-	6.370.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	25.000.000.000	-	-	-
Cộng	46.350.000.000	-	20.000.000.000	-

Thuyết minh các khoản cho vay

- (1) Khoản cho vay tín chấp theo các hợp đồng cho vay có thời hạn từ 8 đến 12 tháng, lãi suất tại ngày 31/12/2025 từ 8%-10%/năm.
- (2) Khoản cho vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 06/2023/HĐ-SGLD-Hitech ký ngày 20/11/2022. Thời hạn vay là: 12 tháng kể từ ngày giải ngân vay vốn lần đầu tiên. Khi đến hạn trả nợ, nếu Các bên không có bất kỳ điều chỉnh, bổ sung nào khác thì Hợp đồng cho vay này sẽ tự động gia hạn thêm 01 năm mỗi lần và không giới hạn số lần gia hạn, lãi suất cho vay 6%/năm.
- (3) Khoản cho vay tín chấp theo hợp đồng số 1114/TT-SGT.16 ngày 10/11/2016, PL01 ngày 09/05/2017, PL02 ngày 09/05/2018, PL03 ngày 09/05/2019 số tiền 10.662.000.000 VND, thời hạn cho vay 01 năm (tự động gia hạn nếu không có bất kỳ điều chỉnh, bổ sung nào khác), lãi suất cho vay trước ngày 01/07/2024 là 10,5%/năm, lãi suất cho vay từ 01/07/2024 là 0%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	326.023.761.158	(41.623.746.078)	682.551.049.110	(41.281.346.078)
+ Kỳ cước, ký quỹ	74.000.000	-	4.942.968.966	-
Đối tượng khác	74.000.000	-	4.942.968.966	-
+ Tạm ứng	192.967.804.173	-	255.279.825.871	-
Ông Nguyễn Khắc Tài (1)	1.824.268.700	-	40.763.632.700	-
Ông Nguyễn Duy Phong (1)	62.582.153.106	-	61.610.094.400	-
Các đối tượng khác	128.561.382.367	-	152.906.098.771	-
+ Tiền lãi cho vay	29.702.867.148	(4.930.801.750)	10.382.145.232	(4.930.801.750)
Công ty CP Địa ốc Viễn				
Đông Việt Nam	4.930.801.750	(4.930.801.750)	4.930.801.750	(4.930.801.750)
Các đối tượng khác	24.772.065.398	-	5.451.343.482	-
+ Các khoản phải thu khác	103.279.089.837	(36.692.944.328)	411.946.109.041	(36.350.544.328)
Công ty Cổ phần Đầu tư				
Sài Gòn - Đà Nẵng (2)	-	-	172.000.000.000	-
Ủy thác đầu tư cho cá				
nhân (3)	-	-	155.992.140.460	-
Tổng Công ty Truyền				
thông đa phương tiện -				
VTC (4)	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Công ty CP Xây dựng				
Công trình Minh Sơn (5)	61.658.687.000	-	20.130.000.000	-
Các đối tượng khác	9.930.402.837	(5.002.944.328)	32.133.968.581	(4.660.544.328)
b. Dài hạn	93.346.866.400	(25.000.000.000)	92.323.455.400	(17.500.000.000)
+ Kỳ quỹ, ký cước	15.515.448.860	-	14.492.037.860	-
+ Phải thu khác	77.831.417.540	(25.000.000.000)	77.831.417.540	(17.500.000.000)
Ủy thác đầu tư cho cá				
nhân (3)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
Công ty CP DV Bưu chính				
Viễn thông Sài Gòn (6)	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(17.500.000.000)
Cộng	419.370.627.558	(66.623.746.078)	774.874.504.510	(58.781.346.078)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn				
Đà Nẵng	-	-	172.000.000.000	-
Công ty CP DV Bưu chính				
Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.096.273.972	(17.500.000.000)
Công ty CP Dệt may Viễn				
thông Sài Gòn Vĩ Na	4.827.413.711	-	4.169.117.809	-
Công ty CP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du				
lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	2.340.118.365	-	22.578.085	-
Cộng	33.066.257.076	(25.000.000.000)	202.186.694.866	(17.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (1) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Duy Phong về việc thực hiện chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh và các Dự án khác.
- (2) Khoản góp vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 0907/2020/HĐHTĐT/SDN-SGU ký ngày 09/7/2020 giữa Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng (SDN) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn (SGU) về việc hợp tác đầu tư Dự án khu NOXH Bàu Tràm. Trong đó SDN sẽ góp QSD đất của dự án tại Phường Hải Vân, Tp. Đà Nẵng với diện tích 40.587 m² tương ứng với số vốn góp là 86 tỷ đồng, còn SGU sẽ góp toàn bộ vốn bằng tiền cần thiết để triển khai dự án nhưng không thấp hơn 172 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế SGU sẽ được hưởng là số tiền còn lại sau khi trả cho SDN 30% lợi nhuận sau thuế TNDN của dự án nhưng không thấp hơn 86 tỷ đồng.
- (3) Các khoản ủy thác đầu tư cho các cá nhân theo các hợp đồng ủy thác sau:
- Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2606/2024/HĐUTĐT/SGT ngày 26/06/2024 cho ông Bùi Xuân Quỳnh với giá trị hợp đồng là 52.831.417.540 VND. Mục đích ủy thác đầu tư bất động sản dưới nhiều hình thức. Lợi nhuận từ việc sử dụng tài sản hình thành từ vốn ủy thác sẽ chia theo tỷ lệ: Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn hưởng 95%, ông Bùi Xuân Quỳnh hưởng 5%. Hợp đồng ủy thác có thời hạn 1 năm kể từ ngày ký và được tự động gia hạn thêm 01 năm. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản ủy thác này không bị suy giảm và vẫn đang tiếp tục thực hiện.
- (4) 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.
- (5) Đặt cọc cho hợp đồng nguyên tắc số 01/2024/HĐNT/MS-SGU ký ngày 29 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn ("Công ty Minh Sơn") và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn ("Công ty SGU") về việc hợp tác đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với diện tích 59.237 m² do Công ty Minh Sơn làm chủ đầu tư. Công ty SGU có quyền chọn mua Dự án để trở thành khách hàng của Công ty Minh Sơn hoặc chuyển quyền chọn mua cho pháp nhân hoặc cá nhân do bên Công ty SGU chỉ định. Công ty Minh Sơn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án với bên Công ty SGU đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sau khi Dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán.
- (6) Khoản phải thu khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần doanh nghiệp dự án trong tương lai của Công ty CP Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn ký ngày 05/10/2018, và các phụ lục kèm theo hợp đồng. Thời gian đặt cọc kể từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 05/10/2024, hiện tại hợp đồng đã quá hạn.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 41)

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	3.768.740.751.157	-	3.385.306.379.661	-
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	-
Dự án KCN Nam Tân Tập	2.053.743.114.103	-	1.563.922.029.297	-
DA Cụm CN Lương Sơn	87.817.478.148	-	84.877.806.704	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	481.052.404.794	-	705.225.544.771	-
Dự án Tâm linh Long Châu	59.816.291.332	-	54.554.778.131	-
Dự án NOXH Bàu Tràm 2	-	-	55.267.154.752	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	29.963.522.202	-	30.373.605.361	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	105.705.276.109	-	103.079.501.522	-
Hàng hoá	108.411.556	-	86.272.000	-
Cộng	3.768.849.162.713	-	3.385.392.651.661	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025: 3,530,895,312,083 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 438,692,055,363 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 950,642,664,469 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87,817,478,148 và dự án KCN Nam Tân Tập là 2,053,743,114,103 được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng được thuyết minh tại mục V.21.
- 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, Dự án CCN Tân Phú 1, Dự án CCN Tân Phú 2, Dự án KCN Nam Tân Tập, Dự án Cụm CN Lương Sơn và Dự án Tâm linh Long Châu lần lượt là 92,489,047,177 VND, 16,318,582,333 VND, 59,454,551,421 VND, 292,288,797,800 VND, 1,582,483,459 VND và 35,647,908,467 VND.

	31/12/2025	01/01/2025
9. Chi phí trả trước		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	8.043.412.482	1.256.534.764
Công cụ dụng cụ	2.411.290	252.440.709
Chi phí khác	8.041.001.192	1.004.094.055
b. Chi phí trả trước dài hạn	18.771.797.888	4.185.047.263
Chi phí trả trước về thuê tài sản hoạt động	-	1.207.933.161
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	3.812.980.777	2.312.199.118
Chi phí công cụ, dụng cụ	54.266.035	112.225.966
Chi phí chờ phân bổ khác	14.904.551.076	552.689.018
Cộng	26.815.210.370	5.441.582.027
10. Tài sản khác	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	4.526.791.000	2.245.398.000
Vàng, kim khí quý, đá quý	4.526.791.000	2.245.398.000
Cộng	4.526.791.000	2.245.398.000

11. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42)

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	492.872.900	492.872.900
Số dư cuối kỳ	492.872.900	492.872.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	466.272.890	466.272.890
Khấu hao trong năm	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối kỳ	480.112.886	480.112.886
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 bảo đảm các khoản vay: 0 VND.
- * Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 423,672,900 VND
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	8.669.522.368	46.649.180.420	55.318.702.788
Tăng từ ĐT XDCB hình thành	-	265.362.097.904	265.362.097.904
Số dư cuối kỳ	8.669.522.368	312.011.278.324	320.680.800.692
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.726.467.741	37.176.969.632	39.903.437.373
Khấu hao trong năm	261.858.468	9.535.353.375	9.797.211.843
Số dư cuối kỳ	2.988.326.209	46.712.323.007	49.700.649.216
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	265.298.955.317	270.980.151.476

* Giá trị còn lại tại thời điểm báo cáo của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 261,329,733,617 VND

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án Toà nhà ICT2	-	242.614.134.140
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	114.099.687.558	120.206.820.586
Các dự án tỉnh Hải Dương	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án tỉnh Long An	60.192.527.694	67.443.975.001
Dự án khác	158.967.196.053	172.410.248.636
Cộng	392.980.153.442	662.395.920.500

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.

15. 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	304.697.816.573	304.697.816.573	508.857.852.618	508.857.852.618
Nhà cung cấp trong nước	304.697.816.573	304.697.816.573	508.857.852.618	508.857.852.618
Công ty CP LICOGI13	73.772.273.191	73.772.273.191	91.522.273.191	91.522.273.191
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	31.075.607.310	31.075.607.310	72.929.488.736	72.929.488.736
Công ty CP Tập đoàn GDC	26.627.206.181	26.627.206.181	52.832.859.712	52.832.859.712
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên	16.944.687.790	16.944.687.790	-	-
Nhà cung cấp khác	156.278.042.101	156.278.042.101	291.573.230.979	291.573.230.979
Cộng	304.697.816.573	304.697.816.573	508.857.852.618	508.857.852.618
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP TN Global	-	-	990.387.000	990.387.000
Cộng	-	-	990.387.000	990.387.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước		31/12/2025	01/01/2025	
a. Ngắn hạn		12.636.577.645	12.598.844.851	
Khách hàng trong nước		12.636.577.645	12.598.844.851	
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc		10.736.600.000	10.718.948.612	
Khách hàng khác		1.899.977.645	1.879.896.239	
Cộng		12.636.577.645	12.598.844.851	
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc		10.736.600.000	10.720.946.785	
Cộng		10.736.600.000	10.720.946.785	
17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
Thuế GTGT	113.410.314.288	101.246.171.573	193.269.367.274	21.387.118.587
Thuế TNDN	168.217.880.459	163.994.976.933	20.724.062.929	311.488.794.463
Thuế thu nhập cá nhân	368.606.615	4.062.781.710	4.010.488.285	420.900.040
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	-	2.320.785.157	2.320.785.157	-
Cộng	282.076.863.124	273.679.375.857	222.380.804.359	333.375.434.622
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	2.977.003.128	648.796.257	7.249.347	2.335.456.218
Thuế TNDN	68.862.152	-	-	68.862.152
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	8.156.248.426	8.156.248.426	30.450.024
Cộng	3.076.315.304	8.805.044.683	8.163.497.773	2.434.768.394
18. Chi phí phải trả		31/12/2025	01/01/2025	
a. Ngắn hạn		414.420.353.761	440.032.938.739	
Lãi vay		243.728.235.852	206.786.490.932	
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GDII (*)		141.922.779.838	70.907.549.094	
Trích trước chi phí xây dựng		6.367.941.440	86.181.906.600	
Chi phí môi giới		18.346.943.949	72.803.720.280	
Các khoản trích trước khác		4.054.452.682	3.353.271.833	
b. Dài hạn		-	816.302.464	
Chi phí lãi vay		-	816.302.464	
Cộng		414.420.353.761	440.849.241.203	
c. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan		31/12/2025	01/01/2025	
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát		63.713.424.655	39.041.095.890	
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc		44.627.059.905	31.075.243.699	
Công ty CP 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	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên		20.540.100.214	16.320.305.405	
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An		6.552.523.492	6.335.889.283	
Công ty CP Đầu tư Vinatex-Tân Tạo		-	1.601.682.192	
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel		2.537.662.737	586.784.178	
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc		988.974.240	626.138.357	
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng		-	3.697.050.795	
Cộng		161.846.868.532	145.799.053.439	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn	39.085.986.310	38.368.676.080
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
Doanh thu khác	33.949.814.273	33.949.814.273
b. Dài hạn	9.126.083.424	9.345.271.778
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	9.126.083.424	9.345.271.778
Cộng	48.212.069.734	47.713.947.858
20. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	319.866.427.976	809.434.683.573
Kinh phí công đoàn	191.928.630	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	271.318.393.113	722.276.258.275
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	67.811.273.912
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II	151.323.155.663	625.757.543.488
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (2)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Các đối tượng khác	4.222.374.800	1.038.440.875
Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.356.106.233	87.158.425.298
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	40.815.000.000
+ Các đối tượng khác	48.356.106.233	46.343.425.298
b. Dài hạn	22.390.809.640	432.611.745.959
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22.390.809.640	322.988.770.959
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II	-	311.926.714.674
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.867.188.753	5.616.215.888
+ Nhận cọc thuê đất	7.508.240.969	-
+ Các đối tượng khác	9.015.379.918	5.445.840.397
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.622.975.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	109.622.975.000
Cộng	342.257.237.616	1.242.046.429.532
c. Phải trả khác bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	150.437.975.000
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	1.767.316.073	2.807.226.373
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	27.669.000.000	27.669.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	5.152.556.752	8.573.011.155
Công ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	1.015.890.407	1.515.890.407
Công ty CP TN Global	119.040.000	119.040.000
Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	1.500.000.000
Cộng	37.223.803.232	194.122.142.935

(1) Các khoản tiền nhận đặt cọc cho dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn II gồm:

- 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. 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	1.856.821.289.168	1.856.821.289.168	1.395.029.679.595	1.395.029.679.595
Vay bên liên quan (21.1)	804.466.275.105	804.466.275.105	795.983.111.099	795.983.111.099
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (1)	278.906.917.963	278.906.917.963	204.723.703.957	204.723.703.957
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (2)	315.000.000.000	315.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên (3)	42.702.892.883	42.702.892.883	132.682.942.883	132.682.942.883
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (4)	86.015.952.708	86.015.952.708	86.015.952.708	86.015.952.708
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (5)	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
Công ty CP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn (6)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	16.210.000.000	16.210.000.000	18.210.000.000	18.210.000.000
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-
21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng (21.2)	690.842.542.308	690.842.542.308	406.780.360.816	406.780.360.816
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (7)	548.080.901.728	548.080.901.728	269.134.583.721	269.134.583.721
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	136.760.031.028	136.760.031.028	77.556.991.223	77.556.991.223
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	730.200.000	730.200.000	730.200.000	730.200.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (10)	5.091.409.552	5.091.409.552	59.178.585.872	59.178.585.872
Các khoản vay Ngân hàng TMCP khác	180.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Vay cá nhân (21.3)	163.800.000.000	163.800.000.000	60.446.207.680	60.446.207.680
Nguyễn Thị Khuyến (11)	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000
Nguyễn Thanh Tùng (12)	3.800.000.000	3.800.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Nguyễn Văn Vũ	17.065.000.000	17.065.000.000	-	-
Các cá nhân khác	107.435.000.000	107.435.000.000	12.946.207.680	12.946.207.680
Vay công ty (21.4)	197.712.471.755	197.712.471.755	131.820.000.000	131.820.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (13)	32.820.000.000	32.820.000.000	57.820.000.000	57.820.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (14)	11.000.000.000	11.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000
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
Các Công ty khác	145.892.471.755	145.892.471.755	10.000.000.000	10.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.869.980.699.100	1.869.980.699.100	2.177.295.606.711	2.177.295.606.711
Vay bên liên quan (21.1)	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (5)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP KumBa	-	-	2.480.000.000	2.480.000.000
Vay ngân hàng (21.2)	1.869.980.699.100	1.869.980.699.100	2.144.815.606.711	2.144.815.606.711
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (7)	1.623.601.516.001	1.623.601.516.001	1.568.245.817.983	1.568.245.817.983
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (8)	4.335.978.315	4.335.978.315	-	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	515.800.000	515.800.000	1.246.000.000	1.246.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (10)	241.166.004.784	241.166.004.784	574.621.588.728	574.621.588.728
Các khoản vay Ngân hàng TMCP khác	361.400.000	361.400.000	702.200.000	702.200.000
Cộng	3.726.801.988.268	3.726.801.988.268	3.572.325.286.306	3.572.325.286.306

21.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

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

- (1.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các Phụ lục số 1-02/2021/HĐCVT/ 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: 4%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2026.
- (1.2) 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.
- (1.3) 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.
- (1.4) Hợp đồng số 01.2024/HĐCV/LADIC-SLA ngày 23/12/2024 và các PLHĐ phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, lãi suất 4%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 23/12/2026.

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

- (2.1) 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.
- (2.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/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.
- (3) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục V.2), chi tiết như sau:
- Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và các Phụ lục 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, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn đến hết ngày 28/10/2026.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc cụ thể như sau:

- (4.1) Hợp đồng cho vay 02/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/02/2024, số dư tại ngày 31/03/2025 là 10.000.000.000 VNĐ. 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.
- (4.2) 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. 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.

(4.3) Hợp đồng số 08/2019/AT/SCD-SGVN ngày 27/8/2019 và các PL số 08/2020 /AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08A/2021/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08B/2022/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08C/2022/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08D/2023/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08E/2023/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08F/2024/AT/PLHĐ/SCD-SGTL, 08G/2024/AT/PLHĐ/SCD-SGTL ngày 01/10/2025 để thực hiện dự án với lãi suất là 8%/năm, thời hạn đến ngày 01/10/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(5) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(5.1) 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.

(5.2) 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.

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

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

(7.1) 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 548.432.797.709 VNĐ.

(7.4) 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 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 19.724.143.706 VNĐ

(7.6) 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, TPHCM. Lãi suất cho vay là 10%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 168.476.087.594 VNĐ.

(7.7) 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, thành phố Sông Công, 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.

(7.8) 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.

(7.8) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT168-SGTLA ngày 31/3/2023 để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh với lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và theo các thông báo điều chỉnh lãi suất trong kỳ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2025 là 8,50%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Bên vay không phải thực hiện trả nợ gốc trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ân hạn, số tiền vay được hoàn trả trên cơ sở kỳ hạn 3 tháng vào ngày trùng với ngày thanh toán lãi tương ứng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 1.379.618.335.869 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản đảm bảo sau: (thuyết minh tại mục V.8)

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường, hỗ trợ, GPMB, chi phí san nền và các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư.

- Toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư (bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, sử dụng, kinh doanh, khai thác và hưởng lợi từ việc kinh doanh, khai thác khu công nghiệp, quyền phải thu, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm và các quyền phát sinh khác từ Dự án).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Saigontel Long An làm chủ đầu tư (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải và các tài sản khác).
- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.
- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông - Sài Gòn tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có kỳ hạn 06 tháng thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Saigontel Long An.

(8) Khoản vay tại **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**, chi tiết như sau:

- (8.1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2024/16346640/HĐ ngày 02/04/2024, vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 4,1%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Giá trị hạn mức thấu chi là 99.990.000.000 đồng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 42.830.000.000 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố 03 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 06 tháng, trị giá 100 tỷ đồng, với lãi suất 4,2%/năm, kỳ hạn 06 tháng. (thuyết minh tại mục V.2).
- (8.2) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/16346640/2025/HĐTD, vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 4,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Giá trị hạn mức thấu chi là 93.990.000.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố 02 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, trị giá 94 tỷ đồng/hợp đồng, với lãi suất 5,5%/năm.
- (8.3) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/16346640/HĐTD ngày 03/07/2024, vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất theo từng lần nhận nợ cụ thể, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 30.957.113.670 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sở hữu bất động sản của nhiều cá nhân.
- (8.3) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/25990215/HĐTD ngày 25/08/2025 để thực hiện xây dựng nhà xưởng cho thuê trong Khu CNC Đà Nẵng với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 96, lô A23 Đường số 10 KCNC Đà Nẵng tại xã Hoà Liên, Huyện Hoà Vang, Đà Nẵng

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

- (9.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 616.000.000 VND.
- (9.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 630.000.000 VND.

(10) 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 10,6% và 8,9% cho 2 khoản vay bù đắp và tái tài trợ. 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.

21.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

- (11) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Nguyễn Thị Khuyến 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.
- (12) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Thanh Tùng theo Hợp đồng cho vay số 2712/HĐCV/NTT-SGT ngày 27/12/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 0%/năm, thời hạn vay đến 27/06/2026.
- Vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Văn Vũ theo các Hợp đồng vay số 1601/2025/SGU-NVV ký ngày 16/01/2025, 1203/2025/SGU-NVV ký ngày 12/03/2025, 2203/2025/SGU-NVV ký ngày 22/03/2025 và số 2903/2025/SGU-NVV ký ngày 29/03/2025, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh với Lãi suất: 8%/năm, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(13) 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.
(14) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kim Hà theo các hợp đồng vay và các PLHĐ có thời hạn 12 tháng để phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh, lãi suất tại thời điểm 31/12/2025 là 9,9%/năm.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	36.901.610.450	30.602.087.975
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	36.901.610.450	30.602.087.975
Cộng	36.901.610.450	30.602.087.975

23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 43.

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

* Số lượng cổ phiếu quỹ

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	-
			Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán

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

Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Vốn góp cuối năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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
Cổ phiếu phổ thông	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông	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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu

Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	331.332.092.416	957.282.525.158
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	1.526.285.187.643	886.772.312.525
Cộng	1.857.617.280.059	1.844.054.837.683

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
b1. Ghi nhận doanh thu một lần		
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
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	269.941.028.127	890.819.240.821
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	971.691.133.863	1.336.052.905.933
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Lãi tiền gửi, cho vay	35.153.996.371	14.606.736.509
Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư	-	38.553.020.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	324.481.257	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.634.339.903	501.694.232
Doanh thu hoạt động tài chính khác	57.641.155	701.594.296
Cộng	37.170.458.686	54.363.045.037
4. Chi phí tài chính		
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Chi phí lãi vay	97.561.734.067	159.204.600.513
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	8.636.550	216.032.845
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	140.334.976.558	15.570.211.558
Khác	832.549.434	-
Cộng	238.737.896.609	174.990.844.916
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Chi phí nhân viên quản lý	51.258.835.801	47.270.603.285
Chi phí đồ dùng văn phòng	934.331.653	1.437.561.344
Chi phí khấu hao	5.376.468.675	5.922.799.280
Thuế, phí, lệ phí	1.406.719.343	1.920.493.059
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	7.842.400.000	33.092.801.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.751.611.878	28.704.776.220
Chi phí bằng tiền khác	55.772.146.007	41.124.182.763
Cộng	150.342.513.357	159.473.217.701

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	162.576.359.892	86.056.729.367
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.418.617.041	941.490.059
3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	163.994.976.933	86.998.219.426
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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.299.522.475	5.157.518.269
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	6.299.522.475	5.157.518.269

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

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:	31/12/2025	01/01/2025
- Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền	748.256.286	10.653.867.232
- Lý do: được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.		
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	1.540.334.868.317	2.653.678.382.951
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	1.608.428.295.345	2.433.591.525.266

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thù lao HĐQT và Thu nhập Thành viên quản lý chủ chốt**3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Chức vụ		Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
+ 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 kiêm Quyền Kế toán trưởng	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 CN 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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3b. Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025 công bố	Năm 2024 đã kiểm toán
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Phải thu từ 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	6.370.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	635.717.817	314.989.020
	Cần trừ công nợ	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Vay tiền	157.431.466.379	127.400.000.000
	Trả tiền gốc vay	83.248.252.373	428.320.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	12.392.076.466	20.454.098.033
	Trả tiền lãi vay	15.969.964.261	41.485.129.346
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	112.006.600	2.842.658.810
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	97.156.600	69.253.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	60.724.200	124.288.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	59.406.600	234.090.000
	Cần trừ công nợ	-	1.520.686.810
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 gốc vay	89.980.050.000	196.913.054.791
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	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 CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Phải trả tiền lãi vay	180.236.983	136.699.723
	Trả tiền gốc vay	2.000.000.000	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	17.651.388	-
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	1.486.753.194	-
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	-	22.500.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	6.881.276.218	5.389.779.955
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.486.753.194	-
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Phải trả tiền lãi vay	108.168.928	108.465.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	200.000.000	400.000.000
	Cần trừ công nợ	2.079.820.600	1.518.323.327
Công ty CP KumBa	Vay tiền	-	5.300.000.000
	Trả tiền gốc vay	1.200.000.000	10.960.432.963
	Phải trả tiền lãi vay	97.915.070	174.795.614
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	-	8.316.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	9.218.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	27.567.792.285
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	26.597.640.452
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	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Phải thu tiền lãi cho vay	40.164.382	-
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	4.730.000
	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	733.800.003	587.143.323
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Thu tiền lãi cho vay	-	651.686.200
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	161.675.133.873	792.131.239.403
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	377.277.103.177	829.266.581.456
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	87.000.000.000
	Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	172.000.000.000	50.000.000.000
	Phải trả tiền sử dụng dịch vụ	538.555.956	2.196.840.362
	Thanh toán tiền sử dụng dịch vụ	545.305.923	2.190.090.395
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	150.437.975.000	-
	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

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

Xem thuyết minh tại trang số 44 - 45.

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

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc




Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	813.763.680.000	22.006.001.770	835.769.681.770	813.763.680.000	14.410.833.445	828.174.513.445
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (1)	139.368.680.000	(4.699.751.061)	134.668.928.939	139.368.680.000	(4.716.927.625)	134.651.752.375
Công ty CP SkyX Saigontel (2)	3.480.000.000	(251.912.372)	3.228.087.628	3.480.000.000	(271.897.148)	3.208.102.852
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (3)	600.000.000.000	27.217.225.282	627.217.225.282	600.000.000.000	18.814.509.551	618.814.509.551
Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (4)	30.000.000.000	(993.659.204)	29.006.340.796	30.000.000.000	(410.874.601)	29.589.125.399
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (5)	29.400.000.000	1.105.733.900	30.505.733.900	29.400.000.000	995.151.539	30.395.151.539
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (6)	11.515.000.000	(371.634.775)	11.143.365.225	11.515.000.000	871.729	11.515.871.729
Cộng	813.763.680.000	22.006.001.770	835.769.681.770	813.763.680.000	14.410.833.445	828.174.513.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.026.372.585	(297.160.957.624)	442.865.414.961	700.026.372.585	(155.993.431.632)	544.032.940.953
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (7)	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000
Cty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn (8)	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 (9)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (10)	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 (11)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (12)	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 (13)	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 Xô	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT	15.000.000	-	15.000.000	15.000.000	-	15.000.000
Cộng	740.026.372.585	(297.160.957.624)	442.865.414.961	700.026.372.585	(155.993.431.632)	544.032.940.953

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. 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	4.126.259.453	-	Trên 3 năm	4.126.259.453	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	2.515.267.154	-	Trên 3 năm	2.515.267.154	-	Trên 3 năm
Phải thu nội bộ	-	-				
Phải thu về 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	-		10.662.000.000	-	
Phải thu ngắn hạn khác	66.623.746.078	-	Trên 3 năm	66.281.346.078	25.000.000.000	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	Từ 2 năm đến 3 năm	25.000.000.000	25.000.000.000	
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.930.801.750	-	Trên 3 năm	4.930.801.750	-	
- Công ty khác	4.822.991.328	-	Trên 3 năm	4.480.591.328	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	83.927.272.685	-		83.584.872.685	25.000.000.000	

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 kỳ	58.584.872.685	17.500.000.000	76.084.872.685
Trích lập dự phòng bổ sung	342.400.000	7.500.000.000	7.842.400.000
Số cuối kỳ	58.927.272.685	25.000.000.000	83.927.272.685

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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	7.985.932.497	38.494.459.407	48.216.616.950	156.386.847.215
Mua trong năm	-	272.445.455	14.290.332.000	100.000.000	14.662.777.455
ĐT XDCB h.thành	-	43.995.623.168	-	-	43.995.623.168
Giảm thanh lý, nhượng bán	-	-	(799.700.000)	-	(799.700.000)
Số dư cuối năm	61.689.838.361	52.254.001.120	51.985.091.407	48.316.616.950	214.245.547.838
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	41.170.658.143	7.695.504.295	28.456.941.206	26.634.451.621	103.957.555.265
Khấu hao trong năm	2.846.382.855	3.400.360.224	4.730.992.697	3.522.734.898	14.500.470.674
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
Số dư cuối năm	44.017.404.093	11.095.864.519	32.465.870.808	30.157.186.519	117.736.325.939
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.519.180.218	290.428.202	10.037.518.201	21.582.165.329	52.429.291.950
Số dư cuối năm	17.672.434.268	41.158.136.601	19.519.220.599	18.159.430.431	96.509.221.899

* 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: 17,249,460,023 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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	211.044.863.259	273.305.701.204	1.963.917.524.662
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	130.050.006.467	(2.548.567.931)	127.501.438.536
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	341.094.869.726	270.757.133.273	2.091.418.963.198
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	341.094.869.726	270.757.133.273	2.091.418.963.198
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	375.473.454.274	(5.650.125.390)	369.823.328.884
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	716.568.324.000	265.107.007.883	2.461.242.292.082

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tại ngày 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 BDS Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BDS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	331.332.092.416	550.097.993.569	976.187.194.074	1.857.617.280.059
2. Giá vốn	269.941.028.127	333.260.756.253	368.489.349.483	971.691.133.863
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	61.391.064.289	216.837.237.316	607.697.844.591	885.926.146.196
4. Tài sản bộ phận	108.411.556	4.039.720.902.633	-	4.039.829.314.189
5. Tài sản không phân bổ				3.645.530.161.481
Tổng tài sản				7.685.359.475.670
6. Nợ phải trả bộ phận	-	93.971.051.403	-	93.971.051.403
7. Nợ phải trả không phân bổ				5.130.146.132.185
Tổng nợ phải trả				5.224.117.183.588

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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: Bắc Ninh, TP.HCM, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Long An, Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Tp. Hà Nội	Long An	Thái Nguyên	Tp. Đà Nẵng	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	1.281.631.876.753	100.553.605.080	215.702.715.361	1.725.826.214	255.808.636.368	2.194.620.283	1.857.617.280.059
2. Giá vốn	572.327.967.143	57.375.871.274	220.806.761.912	72.437.311	119.306.450.000	1.801.646.223	971.691.133.863
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	709.303.909.610	43.177.733.806	(5.104.046.551)	1.653.388.903	136.502.186.368	392.974.060	885.926.146.196
4. Tài sản bộ phận	2.302.550.180.120	1.592.000.210.518	545.901.989.046	2.587.618.952.017	510.891.850.441	140.046.704.148	7.679.009.886.290
5. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	6.349.589.380
Tổng Tài sản	2.302.550.180.120	1.592.000.210.518	545.901.989.046	2.587.618.952.017	510.891.850.441	140.046.704.148	7.685.359.475.670
6. Nợ phải trả bộ phận	722.450.956.173	1.597.650.656.140	531.888.862.550	1.936.266.349.248	405.020.025.043	16.160.374.963	5.209.437.224.117
7. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	14.679.959.471
Tổng Nợ phải trả	722.450.956.173	1.597.650.656.140	531.888.862.550	1.936.266.349.248	405.020.025.043	16.160.374.963	5.224.117.183.588

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 04 năm 2025 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu KQKD Hợp nhất công bố		Chênh lệch		Ghi chú
	Quý 04/2025 (1)	Quý 04/2024 (2)	Giá trị (3)=(1)-(2)	Tỷ lệ % (4)=(3)/(2)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.600.117.632	998.103.956.245	(425.503.838.613)	-43%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.600.117.632	998.103.956.245	(425.503.838.613)	-43%	(1)
4. Giá vốn hàng bán	346.214.027.020	667.084.486.448	(320.870.459.428)	-48%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	226.386.090.612	331.019.469.797	(104.633.379.185)	-32%	(1)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.560.554.821	5.483.806.367	13.076.748.454	238%	
7. Chi phí tài chính	144.064.757.702	100.972.923.860	43.091.833.842	43%	(2)
Trong đó: Chi phí lãi vay	33.713.721.516	100.875.561.934	(67.161.840.418)	-67%	
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	(394.844.938)	2.503.827.175	(2.898.672.113)	-116%	(2)
9. Chi phí bán hàng	4.028.643.331	9.195.332.117	(5.166.688.786)	-56%	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.049.544.798	69.984.422.933	(26.934.878.135)	-38%	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	53.408.854.664	158.854.424.429	(105.445.569.765)	-66%	
12. Thu nhập khác	4.171.002.933	12.860.124.181	(8.689.121.248)	-68%	
13. Chi phí khác	1.430.600.458	755.917.569	674.682.889	89%	(3)
14. Lợi nhuận khác	2.740.402.475	12.104.206.612	(9.363.804.137)		
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.149.257.139	170.958.631.041	(114.809.373.902)	-67%	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.738.816.587	63.570.508.563	(22.831.691.976)	-36%	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.163.051.923	3.769.063.343	(1.606.011.420)	-43%	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.247.388.629	103.619.059.135	(90.371.670.506)	-87%	(4)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 04 năm 2025 :

- (1) - Tại Quý 4 năm 2025 có sự nỗ lực đóng góp doanh thu từ Chi nhánh tại tỉnh Thái Nguyên do đã ghi nhận Doanh thu theo tiến độ bàn giao đất tại Cụm Công Nghiệp Tân Phú 1 tỉnh Thái Nguyên nhưng do ảnh hưởng tình hình chung sau sáp nhập địa bàn hành chính nên một số hợp đồng của Công ty mẹ và các đơn vị chưa đủ điều kiện để ghi nhận nên Doanh thu Quý 4/2025 giảm 425 triệu đồng tương ứng giảm 43% so với cùng năm 2024. Vì vậy Lợi nhuận gộp Quý 4 năm 2025 giảm 104 tỷ tương ứng giảm 32% so với cùng kỳ năm 2024
- (2) - Chi phí tài chính Quý 04 năm 2025 tăng 43 tỷ đồng tương ứng tăng 43% so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty mẹ trích lập chi phí dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính thời điểm kết thúc năm tài chính theo quy định. Lợi nhuận Công ty liên kết tại Quý 4 năm 2025 giảm 2,8 tỷ đồng tương ứng giảm 116% do tình hình khó khăn chung nên các đơn vị không kịp ghi nhận doanh thu nên lợi nhuận bị giảm ở thời điểm cuối năm 2025
- (3) - Chi phí khác Quý 04 năm 2025 tăng 674 triệu đồng tương ứng tăng 89% so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty mẹ cùng các công ty con diễn hình là Công ty TNHH Saigontel Long An tham gia tài trợ chương trình xây nhà văn hóa tại Ấp Tân Quý, xã Tân Tập và Công ty con là Công Ty CP ĐT và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn tham gia chương thiện nguyện hỗ trợ chi phí và dụng cụ học tập cho 500 em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại Hậu Nghĩa và một số chương trình khác tương tự,...
- (4) Chính các nguyên nhân vừa nêu đã làm cho Lợi nhuận sau thuế Quý 04 năm 2025 giảm 90 tỷ đồng tương ứng giảm 87% so với cùng kỳ năm 2024

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 04 năm 2025 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu KQKD Hợp nhất		Chênh lệch		Ghi chú
		Năm 2025	Năm 2024	Giá trị	Tỷ lệ %	
		công bố	đã kiểm toán	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
		(1)	(2)			
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.600.117.632	998.103.956.245	(425.503.838.613)	-43%	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	572.600.117.632	998.103.956.245	(425.503.838.613)	-43%	(1)
3.	Giá vốn hàng bán	346.214.027.020	667.084.486.448	(320.870.459.428)	-48%	
4.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	226.386.090.612	331.019.469.797	(104.633.379.185)	-32%	(1)
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	18.560.554.821	5.483.806.367	13.076.748.454	238%	
6.	Chi phí tài chính	144.064.757.702	100.972.923.860	43.091.833.842	43%	(2)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	33.713.721.516	100.875.561.934	(67.161.840.418)	-67%	
7.	Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	(394.844.938)	2.503.827.175	(2.898.672.113)	-116%	(2)
8.	Chi phí bán hàng	4.028.643.331	9.195.332.117	(5.166.688.786)	-56%	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.049.544.798	69.984.422.933	(26.934.878.135)	-38%	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	53.408.854.664	158.854.424.429	(105.445.569.765)	-66%	
11.	Thu nhập khác	4.171.002.933	12.860.124.181	(8.689.121.248)	-68%	
12.	Chi phí khác	1.430.600.458	755.917.569	674.682.889	89%	(3)
13.	Lợi nhuận khác	2.740.402.475	12.104.206.612	(9.363.804.137)		
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.149.257.139	170.958.631.041	(114.809.373.902)	-67%	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.738.816.587	63.570.508.563	(22.831.691.976)	-36%	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.163.051.923	3.769.063.343	(1.606.011.420)	-43%	
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.247.388.629	103.619.059.135	(90.371.670.506)	-87%	(4)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 04 năm 2025 :

- (1) - Tại Quý 4 năm 2025 có sự nỗ lực đóng góp doanh thu từ Chi nhánh tại tỉnh Thái Nguyên do đã ghi nhận Doanh thu theo tiến độ bàn giao đất tại Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 tỉnh Thái Nguyên nhưng do ảnh hưởng tình hình chung sau sáp nhập địa bàn hành chính nên một số hợp đồng của Công ty mẹ và các đơn vị chưa đủ điều kiện để ghi nhận nên Doanh thu Quý 4/2025 giảm 425 triệu đồng tương ứng giảm 43% so với cùng năm 2024. Vì vậy Lợi nhuận gộp Quý 4 năm 2025 giảm 104 tỷ tương ứng giảm 32% so với cùng kỳ năm 2024
- (2) - Chi phí tài chính Quý 04 năm 2025 tăng 43 tỷ đồng tương ứng tăng 43% so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty mẹ trích lập chi phí dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính thời điểm kết thúc năm tài chính theo quy định. Lợi nhuận Công ty liên kết tại Quý 4 năm 2025 giảm 2.8 tỷ đồng tương ứng giảm 116% do tình hình khó khăn chung nên các đơn vị không kịp ghi nhận doanh thu nên lợi nhuận bị giảm ở thời điểm cuối năm 2025
- (3) - Chi phí khác Quý 04 năm 2025 tăng 674 triệu đồng tương ứng tăng 89% so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty mẹ cùng các công ty con triển hình là Công ty TNHH Saigontel Long An tham gia tài trợ chương trình xây nhà văn hóa tại Ấp Tân Quý, xã Tân Tập và Công ty con là Công Ty CP ĐT và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn tham gia chương thiện nguyện hỗ trợ chi phí và dụng cụ học tập cho 500 em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại Hậu Nghĩa và một số chương trình khác tương tự,...
- (4) - Chính các nguyên nhân vừa nêu đã làm cho Lợi nhuận sau thuế Quý 04 năm 2025 giảm 90 tỷ đồng tương ứng giảm 87% so với cùng kỳ năm 2024

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 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 Lũy kế năm 2025 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu KQKD Hợp nhất		Chênh lệch		Ghi chú
		Năm 2025	Năm 2024	Giá trị	Tỷ lệ %	
		công bố	đã kiểm toán	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
		(1)	(2)			
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.857.617.280.059	1.844.054.837.683	13.562.442.376	1%	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.857.617.280.059	1.844.054.837.683	13.562.442.376	1%	(1)
4.	Giá vốn hàng bán	971.691.133.863	1.336.052.905.933	(364.361.772.070)	-27%	
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	885.926.146.196	508.001.931.750	377.924.214.446	74%	(1)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	37.170.458.686	54.363.045.037	(17.192.586.351)	-32%	
7.	Chi phí tài chính	238.737.896.609	174.990.844.916	63.747.051.693	36%	
	Trong đó: Chi phí lãi vay	97.561.734.067	159.204.600.513	(61.642.866.446)	-39%	
8.	Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	7.595.168.325	6.110.976.304	1.484.192.021	24%	(2)
9.	Chi phí bán hàng	8.999.978.301	10.049.280.112	(1.049.301.811)	-10%	(2)
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	150.342.513.357	159.473.217.701	(9.130.704.344)	-6%	(2)
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	532.611.384.940	223.962.610.362	308.648.774.578	138%	
12.	Thu nhập khác	10.514.548.971	3.281.389.454	7.233.159.517	220%	(3)
13.	Chi phí khác	3.008.105.619	7.586.823.585	(4.578.717.966)	-60%	(3)
14.	Lợi nhuận khác	7.506.443.352	(4.305.434.131)	11.811.877.483		
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	540.117.828.292	219.657.176.231	320.460.652.061	146%	
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	163.994.976.933	86.998.219.426	76.996.757.507	89%	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	6.299.522.475	5.157.518.269	1.142.004.206	22%	
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	369.823.328.884	127.501.438.536	242.321.890.348	190%	(4)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 :

- (1) - Ngoài Doanh thu Dự án Đại Đồng Hoàn Sơn Giai đoạn 2 của Chi nhánh Công ty tại tỉnh Bắc Ninh ra còn có đóng góp Doanh thu theo tiến độ bàn giao đất tại Cụm Công Nghiệp Tân Phú 1 của Chi nhánh Công ty tại tỉnh Thái Nguyên nên kết quả gặt hái được ở năm 2025 là Doanh thu năm 2025 tăng 13 tỷ đồng tương ứng tăng 1% so với cùng kỳ năm 2024. Lợi nhuận gộp năm 2025 tăng 377 tỷ đồng tương ứng 74% so với cùng kỳ năm 2024
- (2) - Bên cạnh đó Lợi nhuận công ty liên kết cả năm 2025 đóng góp làm tăng 1.4 tỷ đồng tương ứng tăng 24% so với cùng kỳ năm 2024. Chi phí bán hàng năm 2025 giảm 01 tỷ đồng tương ứng giảm 10% và Chi phí quản lý giảm 9 tỷ đồng tương ứng giảm 6% so với cùng kỳ năm 2024
- (3) - Thu nhập khác cả năm 2025 tăng 7 tỷ đồng tương ứng tăng 220% và Chi phí khác cả năm 2025 giảm hơn 4 tỷ đồng tương ứng giảm 60% so với cùng năm 2024 tương tự nội dung đã giải trình lợi nhuận Báo cáo riêng lẻ năm 2025 và giải trình ở Quý 4/2025 ở trên
- (4) - Các nguyên nhân vừa nêu đã làm lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng 242 tỷ đồng tương ứng tăng 190% so với cùng kỳ năm 2024.