

Số: 11 /2024/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

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 Tân Chánh Hiệp,
Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

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 IV/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2022
- Báo cáo tài chính Hợp nhất QUÝ IV/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2022

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 30/01/2024.

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 và BCTC hợp nhất QUÝ IV/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận

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



thuy

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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



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	08-59

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.135.103.593.091	3.418.946.618.527
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	98.755.514.524	84.666.171.561
1. Tiền	111		52.496.077.604	48.733.370.832
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.259.436.920	35.932.800.729
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	90.180.301.371	23.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		89.180.301.371	23.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.189.854.487.948	1.922.008.628.323
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	629.113.136.169	110.819.168.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	450.299.043.613	193.656.125.184
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		67.252.800.000	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	140.799.833.333	365.386.045.018
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	945.381.745.768	1.295.219.438.752
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,5	(42.992.070.935)	(43.072.148.678)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	2.719.345.222.945	1.348.203.142.966
1. Hàng tồn kho	141		2.719.345.222.945	1.348.203.142.966
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		36.968.066.303	40.568.675.677
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.713.415.932	4.127.521.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.114.072.290	34.318.607.107
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	1.727.045.081	991.269.570
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.413.533.000	1.131.278.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.082.092.989.322	2.069.087.858.192
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		28.574.918.860	30.873.918.860
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.5b	28.574.918.860	30.873.918.860
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		63.156.911.628	73.348.312.427
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	63.116.471.622	73.294.032.425
- Nguyên giá	222		154.768.557.930	154.805.647.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.652.086.308)	(81.511.615.452)
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.10	40.440.006	54.280.002
- Nguyên giá	228		492.872.900	492.872.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(452.432.894)	(438.592.898)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	33.367.614.005	71.184.918.303
- Nguyên giá	231		86.967.373.287	161.283.594.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(53.599.759.282)	(90.098.676.268)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	567.513.728.309	508.117.762.387
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	5.358.532.100
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		567.513.728.309	502.759.230.287
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	1.373.207.771.953	1.368.688.528.874
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		810.547.035.597	803.723.381.612
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		700.023.372.585	700.020.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(137.362.636.229)	(135.055.225.323)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.272.044.567	16.874.417.341
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5.922.455.187	4.524.827.961
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.21	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		9.500.000.000	11.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.217.196.582.413	5.488.034.476.719

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.249.906.164.490	3.629.426.998.305
I. Nợ ngắn hạn	310		2.506.608.121.179	2.434.272.059.166
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	437.395.265.633	391.979.106.231
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	13.471.860.869	6.267.998.332
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	113.938.461.966	94.815.442.818
4. Phải trả người lao động	314		2.206.108.167	2.516.446.090
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	182.366.035.868	212.481.791.245
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		67.252.800.000	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	39.944.227.894	37.290.195.365
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	240.953.632.665	146.390.057.096
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.399.073.605.340	1.536.374.765.254
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		10.006.122.777	6.156.256.735
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		2.743.298.043.311	1.195.154.939.139
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.17b	302.131.032.114	259.621.163.067
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.18b	400.306.252	3.409.090.917
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	440.896.305.522	537.253.876.477
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	1.974.785.950.113	369.117.129.019
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	25.084.449.310	25.753.679.659
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.967.290.417.923	1.858.607.478.414
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.967.290.417.923	1.858.607.478.414
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		214.387.402.438	171.135.586.497
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		171.135.586.497	92.436.592.726
- LNST chưa phân phối năm này	421b		43.251.815.941	78.698.993.771
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		273.336.055.285	207.904.931.717
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		7.217.196.582.413	5.488.034.476.719



Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 01 năm 2024

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02 - DN /HN

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 04 năm 2023 công bố	Quý 04 năm 2022 công bố	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	556.031.525.236	675.005.669.059	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	556.031.525.236	675.005.669.059	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	434.987.002.208	629.859.434.287	1.050.195.817.569	1.112.783.389.847
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		121.044.523.028	45.146.234.772	258.471.439.391	341.189.347.681
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.642.941.214	5.769.564.247	23.554.984.696	33.927.729.221
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	34.628.115.209	24.606.471.241	88.725.806.242	157.722.744.939
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.290.287.509	24.594.414.768	86.378.792.866	74.298.442.796
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		86.887.063	(9.813.238.676)	6.824.841.155	2.079.241.126
9. Chi phí bán hàng	25		2.066.355.714	5.785.673.154	4.890.161.398	12.810.825.211
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	53.716.062.968	38.656.175.617	115.605.532.376	93.184.734.074
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		37.363.817.414	(27.945.759.669)	79.629.765.226	113.478.013.804
12. Thu nhập khác	31		1.875.122.086	117.146.953	2.728.599.407	881.893.560
13. Chi phí khác	32		(932.730)	1.752.034.855	1.328.579.439	6.709.448.427
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.876.054.816	(1.634.887.902)	1.400.019.968	(5.827.554.867)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		39.239.872.230	(29.580.647.571)	81.029.785.194	107.650.458.937
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	17.894.801.309	(3.531.982.365)	35.512.906.034	30.193.828.130
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	-	-	(666.060.349)	308.720.653
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		21.345.070.921	(26.048.665.206)	46.182.939.509	77.147.910.154
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.598.032.015	(24.668.240.191)	43.251.815.941	78.698.993.771
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(252.961.094)	(1.380.425.015)	2.931.123.568	(1.551.083.616)
21. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9			292	933
22. Lợi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10			292	933



Nguyễn Cẩm Phương
 Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh
 Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
 Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2024

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		81.029.785.194	107.650.458.937
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	25.144.837.501	26.866.757.904
- Các khoản dự phòng	03	VI.5-6	6.075.216.375	88.197.486.211
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(187.387)	18.177.878
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(184.912.666.610)	(142.109.763.182)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	85.674.884.158	74.298.442.796
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.011.869.231	154.921.560.544
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(314.374.112.367)	(475.739.921.008)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1.312.102.667.603)	(752.603.698.152)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		380.046.573.839	1.229.136.418.729
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.016.477.842	2.184.228.870
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(35.352.013.877)	(4.737.674.998)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.549.643.450)	(11.685.766.356)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.319.000.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(270.855.000)	(477.118.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.286.255.371.385)	140.998.028.775
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(164.897.020.661)	(390.647.625.537)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		20.390.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(102.513.041.097)	(109.720.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		261.486.211.685	598.077.292.988
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(187.503.000.000)	(59.440.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	449.977.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.012.806.763	9.389.641.620
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(168.023.134.219)	497.636.309.071

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 công bố	Năm 2022 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		-	454.545.455
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	2.610.617.440.412	1.144.603.303.679
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(1.142.249.779.232)	(1.780.797.898.306)
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		1.468.367.661.180	(635.740.049.172)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		14.089.155.576	2.894.288.674
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		84.666.171.561	81.790.060.765
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		187.387	(18.177.878)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>98.755.514.524</u>	<u>84.666.171.561</u>



Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyển Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ Phần 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 16, ngày 20 tháng 12 năm 2022) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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.

- Sao chép bản ghi các loại. Chi tiết: Sản xuất CD-VCD có nội dung được phép lưu hành (không kinh doanh băng đĩa tại trụ sở).

- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.

- 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.

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Gửi hàng; Sắp xếp hoặc tổ chức các hoạt động vận tải đường sắt, đường bộ, đường biển; Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; Môi giới thuê tàu biển; Hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải hàng không).

- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (trừ môi giới bất động sản).

- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Chi tiết: Sản xuất nước khoáng thiên nhiên và nước uống tinh khiết đóng chai (không hoạt động tại trụ sở).

- Xuất bản phần mềm. Chi tiết: Sản xuất phần mềm.

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt vật tư, thiết bị truyền dẫn đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

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

- Sửa chữa thiết bị liên lạc. Chi tiết: Dịch vụ lắp đặt, sửa chữa, bảo hành thiết bị viễn thông và tin học (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường biển (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).

- Dịch vụ ăn uống khác. Chi tiết: Cung cấp suất ăn theo hợp đồng, hoạt động của các căn tin và hàng ăn tự phục vụ (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

- Dịch vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).
- 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).
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội). Chi tiết: Cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán (chi hoạt động khi có sự chấp thuận của Ngân hàng Nhà nước, thực hiện theo Nghị định 101/2012/NĐ-CP).
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm. Chi tiết: Hoạt động của đại lý bảo hiểm.
- Vận tải hàng hóa đường sắt. Chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng đường sắt liên tỉnh, nội thành và ngoại thành (trừ hóa lòng khí để vận chuyển).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Vận tải hàng hóa thông thường. Vận tải hàng nặng, vận tải container. Vận tải hàng hóa bằng xe chuyên dụng. Hoạt động chuyên chở đặc.
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (trừ hóa lòng khí để vận chuyển).
- Chuyển phát. Chi tiết: Cung ứng dịch vụ bưu chính trong phạm vi nội tỉnh, liên tỉnh, quốc tế.
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa hàng không).
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.
- Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng thiết bị làm lạnh thương mại và thiết bị lọc không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- 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).
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản).
- 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).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: dịch vụ giữ xe ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác (trừ dịch vụ lấy lại tài sản).
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ phòng trà ca nhạc, vũ trường và 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.

3. Chu năm sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu năm 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.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 218 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 211 nhân viên).**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Tổng số 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.

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp được hợp nhất như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, ...	35.000.000.000	70,00%	70,00%
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, ...	46.093.000.000	100,00%	100,00%
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	60,00%	60,00%
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	100,00%	100,00%
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	75,00%	75,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100%	100%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có sáu (06) công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	139.368.680.000	48,93%	48,93%
2. Công ty CP SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,00%	30,00%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,00%	40,00%
4. Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	30.000.000.000	21,00%	30,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
5. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36,75%	36,75%
6. 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	-	49,00%	49,00%

(*) Quyết định số 18/2023/QĐ-HDQT ngày 15/08/2023, HDQT Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam với giá trị là 11.515.000.000 đồng (tương đương 490.000 USD) chiếm tỷ lệ sở hữu là 49% / tổng vốn điều lệ, hình thức là đầu tư liên doanh với STS DEVELOPMENT CO.,LTD (là Công ty Hàn Quốc). Tại 31/12/2023 chưa ghi nhận góp vốn

7. 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 kế toán tương ứng.

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

Niên độ kế toán 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 khoán đầu tư vào công ty con".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 06 tháng đầu năm 2023.

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.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối năm 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 hợp nhất:

- 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 tháng 12 năm 2023: 24.070 VND/USD, 26.290 VND/EUR.

- 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 tháng 12 năm 2023: 24.440 VND/USD, 27.500 VND/EUR.

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

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 dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không năm hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có năm hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng năm và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có năm hạn.

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.

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 phí 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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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, cụm công nghiệp, dự án khu dân cư, căn hộ, ...

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

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 năm.

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

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 hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCD 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Phần mềm máy vi tính

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 TSCD

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 TSCD như sau:

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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 năm, 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 năm khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: 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.

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

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

<i>Nhà xưởng</i>	10 năm
<i>Quyền sử dụng đất</i>	44 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều năm kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm: bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản; công cụ dụng cụ; chi phí nhận chuyển nhượng kênh phân phối, chi phí dự án telecom và chi phí phát sinh trong quá trình nghiên cứu của các dự án khác.

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 năm theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ tăng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo năm hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức 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 vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán 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 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 của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ ... đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận...

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 năm kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh và cho thuê nhà xưởng tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc buy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 4. Doanh nghiệp đã 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 về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp 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.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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 năm, 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 hoạt động cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng; sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm; 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 năm 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, lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ...; 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 năm 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh - Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Công ty mẹ)

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của văn phòng Công ty và các công ty con là Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel, Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc, Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn, Công Ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên, Công ty TNHH Saigontel Long An và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel trong năm là 20%.

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

26. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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.

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, báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023	
Tiền	52.496.077.604		48.733.370.832	
Tiền mặt	559.718.014		482.086.977	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.936.359.590		48.251.283.855	
Các khoản tương đương tiền	46.259.436.920		35.932.800.729	
Tiền gửi có năm hạn dưới 3 tháng	46.259.436.920		35.932.800.729	
Cộng	98.755.514.524		84.666.171.561	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	629.113.136.169	(4.126.259.453)	110.819.168.047	(4.126.337.196)
Khách hàng trong nước	629.113.136.169	(4.126.259.453)	110.819.168.047	(4.126.337.196)
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.037.405.010	-	21.910.121.669	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Homeliday	19.490.000.000	-	32.340.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	3.337.457.331	-	3.355.446.771	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	2.304.750.005	-	3.115.414.724	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	406.289.772.061	-	21.957.146.515	-
+ Công ty cổ phần dịch vụ Đại Đồng Hoàn Sơn	31.308.198.200	-	-	-
+ Các đối tượng khác	165.286.663.562	(4.126.259.453)	28.141.038.368	(4.126.337.196)
Cộng	629.113.136.169	(4.126.259.453)	110.819.168.047	(4.126.337.196)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.037.405.010	-	21.910.121.669	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	3.337.457.331	-	3.355.446.771	-
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vĩ Na	500.000.000	-	500.462.260	-
+ Công ty CP SkyX Saigontel	220.000.000	-	220.000.000	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	2.304.750.005	-	3.115.414.724	-
+ CN Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn tại TP.Hà Nội	67.601.549	-	60.583.549	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	406.289.772.061	-	21.957.146.515	-
+ Công ty CP TN Global	332.619.311	-	138.034.335	-
Cộng	414.283.360.267	-	51.292.911.046	-
3. Trả trước cho người bán				
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	450.299.043.613	(2.515.267.154)	193.656.125.184	(2.595.267.154)
Nhà cung cấp trong nước	448.857.628.063	(1.073.851.604)	192.214.709.634	(1.153.851.604)
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (1)	44.869.000.000	-	45.466.919.200	-
+ Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (2)	60.704.564.420	-	60.704.564.420	-
+ Công ty Cổ phần Vinh Hưng Long An	200.000.000.000	-	-	-
+ Ban Quản lý dự án Đầu tư huyện Cần Giuộc	65.968.720.021	-	50.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	77.315.343.622	(1.073.851.604)	36.043.226.014	(1.153.851.604)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán (tiếp)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp nước ngoài	1.441.415.550	(1.441.415.550)	1.441.415.550	(1.441.415.550)
+ Shenzhen Newdell Science & Technology Co. Ltd	1.254.650.000	(1.254.650.000)	1.254.650.000	(1.254.650.000)
+ Các đối tượng khác	186.765.550	(186.765.550)	186.765.550	(186.765.550)
Cộng	450.299.043.613	(2.515.267.154)	193.656.125.184	(2.595.267.154)

(1) 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, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh, với số tiền là 44.869.000.000 VND. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.

(2) Khoản ứng trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phố 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 xã Tân Phú, xã Đồng Cao, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

4. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	140.799.833.333	-	365.386.045.018	-
Công ty CP Địa Ốc Viễn Đông (1)	10.662.000.000	-	10.662.000.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (2)	53.216.800.000	-	53.216.800.000	-
Phan Thạch Tâm (3)	-	-	95.106.211.685	-
Tăng Văn Dũng (4)	29.120.000.000	-	32.500.000.000	-
Công ty CP I&C World (5)	-	-	23.000.000.000	-
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	-	-	112.500.000.000	-
Công ty CP Bất Động Sản BHS	32.500.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	15.301.033.333	-	38.401.033.333	-
Cộng	140.799.833.333	-	365.386.045.018	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu về cho vay (tiếp theo)**b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Robin	53.216.800.000	-	53.216.800.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	13.901.033.333	-	14.401.033.333	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	1.400.000.000	-	-	-
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	-	-	112.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	24.000.000.000	-
Cộng	68.517.833.333	-	204.117.833.333	-

(1) Cho Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam vay 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 VNĐ, thời hạn cho vay 01 năm (thời hạn cho vay sẽ tự động gia hạn nếu không có bất kỳ điều chỉnh, bổ sung nào khác), lãi suất cho vay 10,5%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(2) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin vay tín chấp, chi tiết như sau:

(2.1) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-RB/2021 ngày 01/03/2021 và Phụ lục số 02. Số tiền là 51.000.000.000 VNĐ, mục đích sử dụng vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay đến hết ngày 30/11/2023, lãi vay tại ngày 31/12/2023 là 14%/năm.

(2.2) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin vay theo hợp đồng số 2810/2021/TTMV/SGT-ROBIN ngày 28/10/2021 và phụ lục PL01-2810/2021/TTMV/SGT-SGLD số tiền là 2.216.800.000 VNĐ, thời hạn cho vay là 1 năm kể từ ngày 28/10/2022, lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 là 12%/năm.

(4) CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn cho Ông Tăng Văn Dũng vay theo Hợp đồng mượn vốn số 0112/2022/SGU-TVD ký ngày 01/12/2022, lãi suất là 6%/năm, thời hạn cho vay 01 năm kể từ ngày giải ngân.

(5) CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn cho Công ty CP Bất động sản BHS mượn vốn : Hợp đồng vay số 3110/2023/HĐVT ký ngày 31/10/2023, lãi suất 10%/năm; Hợp đồng vay số 13112023/2023/HĐVT ký ngày 13/11/2023, lãi suất 10%/năm; Hợp đồng vay số 28112023/2023/HĐVT ký ngày 28/11/2023, lãi suất 10%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	945.381.745.768	(36.350.544.328)	1.295.219.438.752	(36.350.544.328)
Ký cược, ký quỹ	300.130.010.279	-	300.316.378.509	-
(1) + Nguyễn Sơn	300.060.000.000	-	300.060.000.000	-
+ Các đối tượng khác	70.010.279	-	256.378.509	-
Tạm ứng	260.307.902.006	-	321.668.446.222	-
(2) + Nguyễn Khắc Tài	93.799.848.935	-	115.933.653.035	-
(2) + Nguyễn Duy Phong	62.747.094.400	-	82.561.269.600	-
+ Các đối tượng khác	103.760.958.671	-	123.173.523.587	-
Phải thu khác	384.943.833.483	(36.350.544.328)	673.234.614.021	(36.350.544.328)
(3) + TCT Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
(4) + Nguyễn Thị Thi	141.501.081.000	-	146.751.081.000	-
(5) + Nguyễn Đăng Minh Tú	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Khu Du lịch Đồi Rô-Bin	18.425.543.377	-	11.019.527.377	-
(6) + Đào Thị Yến	-	-	22.857.149.658	-
(6) + Lê Duy Dũng	-	-	13.080.592.764	-
(6) + Nguyễn Văn Hưng	-	-	6.068.920.000	-
(6) + Trần Hải Minh	-	-	2.156.739.750	-
+ Ban GPMB Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
(7) + Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	135.000.000.000	-	381.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	31.408.117.779	(741.453.000)	31.691.512.144	(741.453.000)
b. Dài hạn	28.574.918.860	-	30.873.918.860	-
Ký quỹ, ký cược	3.574.918.860	-	5.873.918.860	-
+ Dự án KCN Cao Đà Nẵng	2.319.000.000	-	4.638.000.000	-
+ CTCP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
+ Các đối tượng khác	357.193.860	-	337.193.860	-
Phải thu khác	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
(8) + Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Cộng	973.956.664.628	(36.350.544.328)	1.326.093.357.612	(36.350.544.328)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
+ Nguyễn Sơn	300.060.000.000	-	300.060.000.000	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch đồi Rô-Bin	18.425.543.377	-	11.019.527.377	-
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
+ CTCP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
+ Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn Ninh Thuận	342.400.000	-	342.400.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	947.171.433	-	556.503.344	-
+ Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.096.273.972	-	25.000.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	135.000.000.000	-	384.512.958.904	-
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	-	-	2.037.328.761	-
Cộng	484.670.113.782	-	728.327.443.386	-

- (1) Khoản đặt cọc cho ông Nguyễn Sơn để thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân ngày 12/11/2022
- (2) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Khắc Tài và ông Nguyễn Duy Phong theo Quyết định số 03C/2020/QĐ-HĐQT ngày 20/03/2020 và Quyết định số 10A/2020/QĐ-HĐQT ngày 10/09/2020 về việc chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II tại Thôn Lương, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.
- (3) 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.
- (4) Khoản phải thu khác của bà Nguyễn Thị Thi bao gồm:
- + Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/2018/UTDT-SGT-THI ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thi và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị hợp đồng là 39.160.000.000 VNĐ và các phụ lục gia hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khoản hợp tác đầu tư này không bị suy giảm và sẽ mang lại lợi nhuận trong tương lai.
 - + Khoản phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của công ty CP Địa ốc Viễn Đông số 28061/2022/SGT-NTT-CNCP ngày 28/06/2022 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Bình Thuận số 28062/2022/SGT-NTT-CNCP ngày 28/06/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thi và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn.
- (5) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3008/UTĐT/ĐH- SGT ngày 30/08/2022 giữa ông Nguyễn Đặng Minh Tú và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị hợp đồng là 23.000.000.000 VNĐ.
- (6) Khoản phải thu cá nhân theo các hợp đồng ủy thác đầu tư vào bất động sản tại tỉnh Bắc Ninh số 01, 02/UT-ĐTĐY ký ngày 03/10/2019, 03/UT-ĐTĐY ký ngày 31/12/2019, số 01/UT-LDD kể từ ngày 11/10/2019, 02/UT-LDD ký ngày 21/11/2019, 03/UT-LDD ký ngày 10/12/2019; 04, 05/UT-LDD ký ngày 31/12/2019, 01/2020/UT-THM ký ngày 22/05/2020 và các phụ lục gia hạn ủy thác đính kèm. Hiện tại các dự án đang trong quá trình thực hiện và chưa đề cập đến vấn đề phân chia lợi nhuận dự kiến.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7) 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 CP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (SGU) về việc hợp tác đầu tư Dự án khu NOXH Bầu Tràm. Trong đó Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng sẽ góp QSD đất của dự án tại Phường Hòa Hiệp Nam, Quận Liên Chiểu, 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 Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng 30% lợi nhuận sau thuế TNDN của dự án nhưng không thấp hơn 86 tỷ đồng.

(8) Khoản phải thu khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần của Công ty CP Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn ký ngày 05/10/2018, Phụ lục HĐ số 01/2019/SPT-KB ngày 03/05/2019, Phụ lục HĐ số 02/2019/SPT-KB ngày 05/10/2020, Phụ lục HĐ số 03/2021/SPT-KB ngày 5/10/2021. Thời gian đặt cọc kể từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 05/10/2024.

6. Nợ xấu: xem thuyết minh tại trang 51.

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	2.713.805.457.196	-	1.337.054.319.148	-
+ Chi phí XD dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	562.881.515.653	-	463.090.097.419	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 1	321.450.833.364	-	305.360.262.423	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 2	329.818.993.228	-	237.194.537.294	-
+ Chi phí DA CCN Lương Sơn	81.114.750.627	-	-	-
+ Dự án Bầu Tràm 1&2	26.994.052.443	-	133.235.369.029	-
+ Chi phí XD hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	30.293.605.361	-	30.293.605.361	-
+ Chi phí SXKD dở dang - Dự án TM7 Bắc Giang	35.711.000.923	-	52.489.291.740	-
+ Dự án Tâm linh Long Châu	49.276.981.709	-	43.377.862.844	-
+ Dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An	1.216.885.622.451	-	-	-
+ Các dự án khác	59.378.101.437	-	72.013.293.038	-
Hàng hoá	5.539.765.749	-	11.148.823.818	-
Cộng	2.719.345.222.945	-	1.348.203.142.966	-

- 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 cuối kỳ: giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 564.692.393.053 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 651.269.826.592 VND, Dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An là 910.443.680.727 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương (Chi tiết xem thuyết minh số V.21)

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, dự án CCN Tân Phú 1, dự án CCN Tân Phú 2 và dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An đến thời điểm 31/12/2023 lần lượt là 61.844.775.914 VND; 16.383.663.066 VND; 11.201.623.206 VND và 62.623.999.599 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.713.415.932	4.127.521.000
Công cụ, dụng cụ	263.688.233	752.292.320
Chi phí khác	1.449.727.699	3.375.228.680
b. Chi phí trả trước dài hạn	5.922.455.187	4.524.827.961
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2.863.167.317	2.271.951.809
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	205.076.109	187.441.914
Chi phí trả trước khác	2.854.211.761	2.065.434.238
Cộng	7.635.871.119	8.652.348.961

9. Tài sản cố định hữu hình *Xem thuyết minh tại trang 64.***10. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	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 kỳ	438.592.898	438.592.898
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>13.839.996</i>	<i>13.839.996</i>
Số dư cuối kỳ	452.432.894	452.432.894
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	54.280.002	54.280.002
Số dư cuối kỳ	40.440.006	40.440.006

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

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

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

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	24.461.528.088	136.822.066.483	161.283.594.571
<i>Chuyển nhượng</i>	<i>(10.704.875.720)</i>	<i>(63.611.345.564)</i>	<i>(74.316.221.284)</i>
Số dư cuối kỳ	13.756.652.368	73.210.720.919	86.967.373.287
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	5.026.800.913	85.071.875.355	90.098.676.268
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>618.861.381</i>	<i>10.796.212.001</i>	<i>11.415.073.382</i>
<i>Giảm khác</i>	<i>(375.275.793)</i>	<i>(377.182.940)</i>	<i>(752.458.733)</i>
<i>Chuyển nhượng</i>	<i>(2.014.922.155)</i>	<i>(45.146.609.480)</i>	<i>(47.161.531.635)</i>
Số dư cuối kỳ	3.255.464.346	50.344.294.936	53.599.759.282
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	19.434.727.175	51.750.191.128	71.184.918.303
Số dư cuối kỳ	10.501.188.022	22.866.425.983	33.367.614.005

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 34.702.627.580 VND.

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	5.358.532.100	-
<i>Dự án Cụm CN Nam Sông Hồng</i>	-	-	4.717.800.010	-
<i>Các dự án khác</i>	-	-	640.732.090	-
Xây dựng cơ bản dở dang	567.513.728.309	-	502.759.230.287	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án				
<i>Dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An</i>	-	-	55.190.627.675	-
<i>Dự án Tòa nhà ICT 2</i>	150.868.381.619	-	77.264.109.296	-
<i>Các dự án tại tỉnh Thái Nguyên</i>	-	-	-	-
<i>Các dự án tỉnh Hải Dương</i>	67.670.794.364	-	58.917.565.543	-
<i>Chi phí XD CB dở dang khác</i>	348.974.552.326	-	311.386.927.773	-
Cộng	567.513.728.309	-	508.117.762.387	-

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: xem thuyết minh tại trang 53-54.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	437.395.265.633	437.395.265.633	391.979.106.231	391.979.106.231
Nhà cung cấp trong nước	429.660.857.271	429.660.857.271	382.708.276.533	382.708.276.533
+ Công ty CP LICOI13 - Nền móng xây dựng	108.709.370.403	108.709.370.403	58.997.380.584	58.997.380.584
+ Công ty Cổ phần Miền Đông	14.042.936.756	14.042.936.756	23.869.457.689	23.869.457.689
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	100.228.674.728	100.228.674.728	38.187.095.233	38.187.095.233
+ Công ty Cổ phần TM Thiết kế kỹ thuật cơ và điện	10.673.017.936	10.673.017.936	19.082.135.910	19.082.135.910
+ Công ty Cổ phần Thiết bị An toàn Việt	21.932.299.914	21.932.299.914	23.544.367.176	23.544.367.176
+ Công ty CP ECOBA Việt Nam	728.959.770	728.959.770	6.328.959.770	6.328.959.770
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	38.741.943.327	38.741.943.327	25.031.690.197	25.031.690.197
+ Công ty CP Vật tư Thiết bị Công trình Minh Đức	12.222.255.177	12.222.255.177	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Các đối tượng khác	122.469.278.260	122.469.278.260	184.667.189.974	184.667.189.974
15. Người mua trả tiền trước			31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn			13.471.860.869	6.267.998.332
Khách hàng trong nước			13.471.860.869	6.267.998.332
+ Công ty CP KCN Sài Gòn-Hải Phòng			-	2.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng			-	-
+ Khách hàng trả trước dự án TM7			-	1.840.740.256
+ Các công ty khác			12.208.976.869	2.427.258.076
Cộng			13.471.860.869	6.267.998.332
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An			-	1.123.113.850
+ Công ty CP KCN Sài Gòn-Hải Phòng			-	2.000.000.000
Cộng			-	3.123.113.850

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải nộp		Số đã nộp	
	01/01/2023	trong kỳ	trong kỳ	31/12/2023
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.497.677.634	113.133.998.922	111.759.098.152	6.872.578.404
Thuế TNDN	88.290.192.410	35.022.883.864	20.171.843.450	103.141.232.824
Thuế thu nhập cá nhân	967.090.221	3.466.361.452	3.724.712.434	708.739.239
Thuế tài nguyên	60.482.553	769.654.749	765.224.818	64.912.484
Các loại thuế khác	-	1.508.669.226	1.508.669.226	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	8.005.183.939	4.854.184.924	3.150.999.015
Cộng	94.815.442.818	161.906.752.152	142.783.733.004	113.938.461.966
b. Phải thu				
		Số phải nộp	Số đã nộp/khấu trừ	31/12/2023
	01/01/2023	trong kỳ	trong kỳ	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	-	1.461.496.041	1.461.496.041
Thuế TNDN	377.771.210	490.022.170	377.800.000	265.549.040
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	613.498.360	613.498.360	-	-
Cộng	991.269.570	1.103.520.530	1.839.296.041	1.727.045.081
17. Chi phí phải trả			31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn			182.366.035.868	212.481.791.245
Chi phí lãi vay			74.043.522.571	115.498.094.146
Chi phí xây dựng			55.877.078.655	95.583.917.045
Chi phí khác			52.445.434.642	1.399.780.054
b. Dài hạn			302.131.032.114	259.621.163.067
Chi phí lãi vay			302.131.032.114	259.621.163.067
Cộng			484.497.067.982	472.102.954.312
18. Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn				
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ			5.994.413.621	1.396.931.409
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng			-	1.943.449.683
Doanh thu khác			33.949.814.273	33.949.814.273
Cộng			39.944.227.894	37.290.195.365
b. Dài hạn				
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ			400.306.252	3.409.090.917
Cộng			400.306.252	3.409.090.917

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	113.923.484	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	8.445.040	-
Nhận ký quỹ, ký cược	90.295.422.041	90.707.337.650
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	88.103.862.650
+ Các đối tượng khác	2.191.559.391	2.603.475.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	150.535.842.100	55.682.719.446
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (1)	40.815.000.000	40.815.000.000
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (3)	47.669.000.000	-
+ Các đối tượng khác	62.051.842.100	14.867.719.446
Cộng	240.953.632.665	146.390.057.096
b. Dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
Nhận ký quỹ, ký cược	291.273.330.522	378.201.064.264
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (3)	-	72.969.000.000
+ Đặt cọc thuê đất (4)	275.056.217.365	288.928.120.146
+ Các đối tượng khác	16.217.113.157	16.303.944.118
Các khoản phải trả, phải nộp khác	149.622.975.000	159.052.812.213
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (1)	109.622.975.000	109.622.975.000
+ Công ty Cổ Phần Phát Triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (2)	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Các đối tượng khác	-	9.429.837.213
Cộng	440.896.305.522	537.253.876.477
c. Phải trả khác là các bên liên quan	31/12/2023	01/01/2023
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	150.437.975.000	150.437.975.000
+ Công ty CP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	413.750.000	413.750.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	13.961.858.471	7.055.262.008
+ Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vina	47.669.000.000	72.969.000.000
+ Công ty CP TN Global	119.040.000	119.040.000
+ Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	261.369.863	243.150.685
+ Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	255.862.993.334	274.238.177.693

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Khoản phải trả liên quan đến Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng gồm các hợp đồng sau:

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 01/01/2018 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án 300A Nguyễn Tất Thành, P.13, Quận 4, TP.HCM. Đến thời điểm 30/09/2023 số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 109.622.975.000 VNĐ. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024.

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2009/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 20/09/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư và khai thác kinh doanh tại dự án Cao ốc thương mại- Văn phòng Phạm Hùng tại số 5-E7, Cầu Giấy, Hà Nội. Đến thời điểm 30/09/2023, số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 40.815.000.000 VNĐ. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 20/03/2025

(2) Khoản nhận tiền vốn góp của Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1510/2019/HĐHTKD/SCD-SGT ngày 15/10/2019 và các phụ lục đính kèm nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đại đồng- Hoàn Sơn giai đoạn II, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Tỷ lệ lợi nhuận của Công ty Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn là 81,77%, Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc là 18,23% lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính được kiểm toán của dự án. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 15/10/2024.

(3) 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, Quận 4, 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 47.669.000.000 VNĐ.

(4) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc số 113/CN1-1-TTĐC-SGT/2020 , 412/CN6-2-TTĐC-SGT/2020, 503/CN1-3-TTĐC-SGT/2020, 501/CN6-1-TTĐC-SGT/2021, 115/CN4-1-TTĐC-SGT/2020, 1703/CN2-13-TTĐC-SGT/2020, ...và các phụ lục đi kèm nhằm đảm bảo quyền thuê lại các Lô đất tại KCN Đại Đồng- Hoàn Sơn giai đoạn II, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh ngay khi Lô đất đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật. Giá trị đặt cọc tùy thuộc vào từng hợp đồng (thường giao động khoảng 20% đến 30% tổng giá trị tiền thuê đất chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Thời hạn đặt cọc dự kiến đến tháng 01/3/2023 và kèm điều khoản tự gia hạn tương ứng thời gian kéo dài do khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.399.073.605.340	1.399.073.605.340	1.536.374.765.254	1.536.374.765.254
(1) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	329.595.997.674	329.595.997.674	329.595.997.674	329.595.997.674
(2) + Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội	-	-	284.000.000.000	284.000.000.000
(3) + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	419.343.703.957	419.343.703.957	121.042.660.000	121.042.660.000
(4) + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa	187.500.000.000	187.500.000.000	-	-
(5) + Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	-	-	154.000.000.000	154.000.000.000
(6) + Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	63.515.952.708	63.515.952.708	111.010.525.890	111.010.525.890
(7) Công ty CP Bất Động Sản BHS	-	-	64.000.000.000	64.000.000.000
(8) + Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
(9) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	18.210.000.000	18.210.000.000	19.530.000.000	19.530.000.000
(10) + CTCP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
(11) + Nguyễn Thị Hồng Thoa	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
(12) + Ông Nguyễn Đặng Minh Tú	15.200.000.000	15.200.000.000	55.200.000.000	55.200.000.000
(13) + Ngân hàng TMCP Công Thương	67.341.215.020	67.341.215.020	239.746.400.619	239.746.400.619
(14) + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	45.878.291.467	45.878.291.467	4.500.000.000	4.500.000.000
(15) + Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	-	-	730.200.000	730.200.000
(16) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	497.500.000	497.500.000	772.000.000	772.000.000
(17) + Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam	-	-	19.556.036.557	19.556.036.557
(19) Trái phiếu phát hành	35.000.000.000	35.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Các đối tượng khác	145.992.544.514	145.992.544.514	34.692.544.514	34.692.544.514

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (t.t)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn				
	1.974.785.950.113	1.974.785.950.113	369.117.129.019	369.117.129.019
(3) + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	-	-	124.723.703.957	124.723.703.957
(5) + Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	439.000.000.000	439.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	825.000.000	825.000.000	-	-
(8) + Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Nguyễn Thị Khuyên	35.500.000.000	35.500.000.000	-	-
(13) + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.438.782.166.948	1.438.782.166.948	210.085.663.837	210.085.663.837
(15) + Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	2.706.400.000	2.706.400.000	2.706.400.000	2.706.400.000
(16) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	-	-	497.500.000	497.500.000
(17) + Ngân hàng TMCP Quân Đội	398.000.000	398.000.000	558.800.000	558.800.000
(18) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Trần Duy Hưng	396.408.165	396.408.165	545.061.225	545.061.225
Ngân Hàng BIDV Bắc Ninh	39.681.000.000	39.681.000.000	-	-
Các đối tượng khác	17.496.975.000	17.496.975.000	-	-
Cộng	3.373.859.555.453	3.373.859.555.453	1.905.491.894.273	1.905.491.894.273
c. Khoản vay đối với các bên liên quan				
	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
+ Công ty CP Tập đoàn Dầu tư và Phát triển Hưng Yên	329.595.997.674	16.320.305.405	329.595.997.674	13.024.345.424
+ Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội	-	22.887.123.289	284.000.000.000	233.424.658
+ Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	439.000.000.000	39.041.095.890	154.000.000.000	26.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	419.343.703.957	28.734.532.534	245.766.363.957	12.250.789.978
+ CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	63.515.952.708	36.592.063.127	111.010.525.890	28.377.656.705
+ Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	6.335.889.283	1.352.111.551	6.207.197.896
+ Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	34.186.400.000	1.479.934.861	34.186.400.000	391.796.559
+ Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	18.210.000.000	580.239.180	19.530.000.000	439.678.905
+ Công ty CP Kum Ba	8.140.432.963	-	8.640.432.963	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Khoản vay đối với các bên liên quan (tiếp theo)	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
+ CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng (SHP)	-	3.765.800.797	5.200.000.000	3.500.995.316
Cộng	1.313.344.598.853	155.736.984.366	1.193.281.832.035	90.925.885.441

Thuyết minh các khoản vay của tổ chức khác

(1) Khoản vay của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(1.1) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và Phụ lục số 02/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 02/01/2023, Phụ lục số 03/2023/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2023	Đến hết ngày 28/01/2024	Lãi suất 1%/năm (365 ngày)	317.595.997.674	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(1.2) Hợp đồng cho mượn vốn 03/2021/TTMV/HY-SGT ngày 15/12/2021 và Phụ lục số 01 ngày 02/01/2023	6 tháng đến hết ngày 14/03/2024	Lãi suất 1%/năm (365 ngày)	12.000.000.000	

(3) Khoản vay của Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(3.1) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và Phụ lục số PL2-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 02/01/2023, Phụ lục số PL3-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/01/2023	Từ ngày 24/11/2021 đến ngày 23/11/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	124.723.703.957	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.2) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2023/TTCVT/LADIC-SGT ngày 31/5/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	22.660.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.3) Hợp đồng cho vay số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT, ký ngày 18/08/2023	6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	40.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay của Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An chi tiết như sau: (tiếp theo)

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(3.3) Thỏa thuận mượn vốn số 0601/2023/TTMV/LAIDC-SGT ngày 06/01/2023	Đến ngày 12/01/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	55.500.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.4) Thỏa thuận số 3005/2021/TTMV/DIC-SLA và Phụ lục số 2805/PLTTMV/DIC-SLA; Phụ lục số 08A/PLTTMV/DIC-SLA	Đến hết ngày 28/05/2024	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	3.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.5) Thỏa thuận số 2909/2021/TTMV/DIC-SLA và PL số 02A/PLTTMV/DIC-SLA; PL số 05A/PLTTMV/DIC-SLA; PL số 11A/PLTTMV/DIC-SLA	Đến hết ngày 28/09/2024	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	5.460.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.6) Hợp đồng số 2312/2021/HĐCVT/DIC-SLA và Phụ lục số 03A/PLHĐCV/DIC-SLA; Phụ lục số 06A/PLHĐCV/DIC-SLA	Đến hết ngày 22/12/2023	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	10.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.7) Hợp đồng số 2701/2022/HĐCVT/DIC-SLA và Phụ lục số 04A/PLHĐCV/DIC-SLA; Phụ lục số 07A/PLTTMV/DIC-SLA	Đến hết ngày 26/01/2024	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	30.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.8) Hợp đồng số 2605/2022/HĐCVT/DIC-SLA và Phụ lục số 09A/PLHĐCV/DIC-SLA	Đến hết ngày 25/05/2024	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	30.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.9) Hợp đồng số 2408/2022/HĐCVT/DIC-SLA; Phụ lục số 10A/PLHĐCV/DIC-SLA	Đến hết ngày 23/8/2024	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	50.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(3.9) Hợp đồng số 2512/HĐCVT/LADIC-SLA, Phụ lục số 25A/PLHĐCV/DIC-SLA	Đến hết ngày 24/12/2024 / Thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh	tại ngày 31/12/2023 là 5%/năm	30.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
Hợp đồng cho vay tiền số: 04/2023/HĐCV/LADIC-SGT, ký ngày 13/10/2023, LS 6%, thời hạn 06 tháng	6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 12/4/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	10.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
Hợp đồng cho vay số 02/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 25/10/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 24/10/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	8.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/HP-SGT ngày 29/03/2023	12 tháng đến hạn ngày 28/09/2024	Lãi suất 6%/năm (365 ngày)	187.500.000.000	Tín chấp

(5) Khoản vay của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Thoả thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021 và phụ lục số 01 ngày 02/01/2023	24 tháng kể từ ngày 29/10/2021	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	-	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu

(6) Khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(6.1) HĐ số 08/2019/AT/SCD-SGVN ký ngày 27/8/2019, và đến PLHĐ số 08E/2023/AT/PLHĐ/SCD_SGTL ngày 01/07/2023	12 tháng kể từ ngày 22/08/2023 Mục đích vay: Thực hiện dự án	Lãi suất 8%/năm	63.515.952.708	Tín chấp

(8) Khoản vay Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(8.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022 và Phụ lục số 04A/2022/PLHĐ/SDJ-SGT	12 tháng đến hết ngày 13/08/2024	Lãi suất 12%/năm (365 ngày)	4.186.400.000	Tín chấp
(8.2) Thoả thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 25/08/2022	Đến hết ngày 25/04/2024	Lãi suất 5,5%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp

(9) Khoản vay của Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
01/2021/HĐMV/BL-SGTLAND ngày 18/3/2021 và PL số 1903/PLHĐ/2021/BL-SGTLAND ngày 19/3/2021; PL 01/2023/PLHĐ/BL-SGTLAND ngày 17/09/2023	đến hạn ngày 17/3/2024 tự động gia hạn 6 tháng /lần	Lãi suất 1%/năm	18.210.000.000	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(10) Khoản vay của Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 07-2011/HĐVV ngày 01/03/2011 và phụ lục số 06.6/07-2011/HĐVV	Hạn trả nợ ngày 31/12/2019. Khoản vay quá hạn	Lãi suất 0,01%/ tháng	28.812.000.000	Tín chấp

Hiện tại Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục đề cản trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư (thuyết minh tại mục V.13)

(11) Khoản vay cá nhân bà Nguyễn Thị Hồng Thoa, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 2208/HĐCV/NHTT-SGT ngày 22/08/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 0%/năm	8.000.000.000	Tín chấp

(12) Khoản vay cá nhân ông Nguyễn Đặng Minh Tú, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 2912/HĐCV/NDMT - SGT	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 0%/năm	15.200.000.000	Tín chấp

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(13) Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(13.1) HĐ cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HĐCV/DADTL/NHCT28-SGT ký ngày 18/10/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng khế ước	Theo từng giấy nhận nợ	453.688.557.370	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 và toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án
(13.2) HĐ cho vay hạn mức số 017/2023-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 28/06/2023	Đến ngày 28/05/2024	Lãi suất 9,5%/năm	30.000.000.000	Tài sản đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại Vietinbank
(13.3) HĐ cho vay hạn mức số 110/2022-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 19/12/2022	Theo từng GNN tối đa 06 tháng/GNN	Lãi suất 8,5%/năm	19.099.215.020	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(13) Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương như sau: (tiếp theo)

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(13.4) Hợp đồng cho vay từng lần số 03/2023-HĐCVTL/NHCT908-SGT ký ngày 24/11/2023	Đến ngày 23/05/2024	Lãi suất 7,5%/năm	10.000.000.000	
(13.7) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT168-SGTLA	60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	993.335.609.578	(**)

(**) Tài sản đảm bảo gồm:

- 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, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An 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, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An 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).

- 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, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An 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 CP 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 CP 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.

(14) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển Việt Nam - CN Thái Hà

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay 01/2023/16346640/HĐ + 01/2023/17532557/HĐTĐ	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng	Lãi suất 7,4%/ năm (áp dụng tới ngày 30/06/2023), sau đó LS điều chỉnh 3 tháng/lần	45.878.291.467	Hợp đồng tiền gửi của Công ty Con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(15) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(15.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.356.400.000	Tài sản đảm bảo: 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER
(15.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.350.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO

(16) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay HD Bank số 41047/19MN-HDTD ngày 25/10/2019	60 tháng từ 30/10/2019 đến 29/10/2024	11,72%/năm trong 3 tháng đầu; lãi suất cho vay các năm tiếp theo =Lãi suất cơ sở +	497.500.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô LAND CRUISER.

(17) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(17.2) Hợp đồng vay số 32229.21.086.10804020.TD ngày 23/06/2021	Từ ngày 25/06/2021 đến 24/06/2026	Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 10,1%/năm; Từ tháng thứ 4 trở đi: Lãi suất thả nổi.	398.000.000	Ô tô Toyota Fortune, Biển kiểm soát 20A-481.35 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel Thái Nguyên.

(18) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Trần Duy Hưng

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng Tín dụng số 815200041887 ngày 22/07/2022	Từ ngày 22/07/2022 đến ngày 22/07/2026	Lãi suất 7,5%/năm	396.408.165	Xe Ô tô KIA theo hợp đồng thế chấp số SHBVN/RC-TO/2022/HĐTC/SGU ngày 22/07/2022

(19) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/SGT-WB/TP ngày 19/10/2009; Phụ lục số 01/2009/SGT-WB/TP/PL03 ngày 31/12/2014	Thời điểm đáo hạn của trái phiếu là 30/09/2024.	Lãi suất bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân của 4 NH [Agribank + BIDV + Vietcombank + Vietinbank] + biên độ 3%/năm	35.000.000.000	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án cụm công nghiệp Nam Sông Hồng

Hợp đồng vay trái phiếu phát hành này đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng gốc. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc giữa Ngân hàng PVCombank và Công ty ngày 25/08/2023, khoản nợ trái phiếu này nằm trong đề án tái cấu trúc của Ngân hàng, đáo hạn của khoản trái phiếu này là 30/09/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2023	01/01/2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	849.589.380	849.589.380
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	849.589.380	849.589.380
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	25.084.449.310	25.753.679.659
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	25.084.449.310	25.753.679.659
Cộng	25.934.038.690	26.603.269.039
22. Vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 68.		
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp của các nhà đầu tư	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ	310	310
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2023	Năm 2022
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Vốn góp đầu kỳ	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	740.016.040.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d. Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.015.091.447.526	1.043.679.437.670
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và kinh doanh BDS	293.575.809.434	410.293.299.858
Cộng	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528

b. Doanh thu cho thuê tài sản

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số IV.20. Nếu doanh thu từ việc cho thuê đất này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm của Công ty như sau:

b1. Ghi nhận doanh thu một lần	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu	119.193.431.070	66.547.297.125
Lợi nhuận kế toán trước thuế	73.068.305.695	60.093.783.358

b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu	3.505.689.149	1.901.351.346
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.149.067.815	1.716.965.239

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

Theo đánh giá của công ty thì công ty không xảy ra khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước đối với hợp đồng cho thuê đất, nhà xưởng, văn phòng tại Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Vì công ty đã thu tiền được 90% số tiền thuê của hợp đồng cho thuê đất này.

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.015.091.447.526	1.043.679.437.670
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	293.575.809.434	410.293.299.858
Cộng	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528

3. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	913.327.964.336	867.744.790.168
Giá trị hàng hóa hư hỏng xử lý trong năm	-	-
Giá vốn hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	136.867.853.233	245.038.599.679
Cộng	1.050.195.817.569	1.112.783.389.847

4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.602.396.040	19.580.564.726
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	14.167.730.493
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	31.907.387	92.122
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	17.552.800	91.336.844
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	88.005.036
Cộng	23.554.984.696	33.927.729.221

5. Chi phí tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay	86.378.792.866	74.298.442.796
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	41.585.300	12.154.097
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.305.428.076	83.412.148.046
Cộng	88.725.806.242	157.722.744.939

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.512.906.034	30.084.984.348
2. Chi phí thuế TNDN của phần thu nhập những năm trước tính vào năm này	-	108.843.782
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>35.512.906.034</u>	<u>30.193.828.130</u>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(666.060.349)	308.720.653
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<u>(666.060.349)</u>	<u>308.720.653</u>
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.251.815.941	78.698.993.771
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.251.815.941	78.698.993.771
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	148.003.208	84.341.554
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>292</u>	<u>933</u>
10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.251.815.941	78.698.993.771
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	43.251.815.941	78.698.993.771
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	148.003.208	84.341.554
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	148.003.208	84.341.554
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>292</u>	<u>933</u>

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

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

	31/12/2023	01/01/2023
- Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền	62.500.000.000	-
- Lý do: được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.		

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.610.617.440.412	1.144.603.303.679

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.142.249.779.232	1.780.797.898.306

5. Các khoản giao dịch không ảnh hưởng đến lưu chuyển tiền

- Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết hoặc những thông tin tài chính quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch và số dư trọng yếu với các bên liên quan và thành viên chủ chốt trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	25.369.826.728	500.000.000
		Phải thu tiền cho mượn	-	3.900.000.000
		Nhận đặt cọc	-	(47.669.000.000)
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng liên doanh	-	220.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết	Vay tiền	193.577.340.000	(419.343.703.957)
		Lãi vay	21.679.270.526	(28.734.532.534)
		Chi phí sử dụng vốn hợp đồng HTKD	-	(1.711.068.493)
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	114.586.131	(1.252.719.000)
		Cần trừ công nợ	40.960.902	-
		Phải trả về cung cấp dịch vụ	150.762.902	(109.802.000)
		Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền
		Lãi vay phải trả	3.295.959.981	(16.320.305.405)
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết	Vay tiền	-	(34.186.400.000)
		Lãi vay	2.967.420.759	(1.179.628.273)
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	9.604.184	-
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Công ty liên kết	Vay tiền	-	(18.210.000.000)
		Lãi vay	186.459.452	(626.138.357)
		Nhận ứng trước	10.736.600.000	(10.720.946.785)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	20.211.202.000	-
		Vay tiền	-	(63.515.952.708)
		Thu tiền gốc vay	-	-
		Lãi vay	10.119.752.622	(31.075.243.699)
		Phải trả tiền hợp tác	-	(40.000.000.000)
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	-	(1.352.111.551)
		Lãi vay	149.139.757	(6.335.889.283)
Công ty CP Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	-	(1.601.682.192)
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu gốc cho vay	112.500.000.000	-
		Lãi cho vay	2.246.917.803	-
		Tra tiền gốc vay	5.200.000.000	-
		Lãi vay	264.805.481	(3.765.800.797)
		Phải trả tiền đặt cọc	-	(345.000.000)
		Phải thu khách hàng	11.468.992.495	8.468.992.495
Công ty CP Kum Ba	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả tiền mượn	500.000.000	(8.140.432.963)
Công ty CP Dịch vụ Bru chính Viễn thông Sài Gòn	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả trước mua cổ phần	-	25.000.000.000
		Cho mượn tiền	1.400.000.000	1.400.000.000
		Lãi cho vay	96.273.972	96.273.972
		Lãi đi vay	-	(23.627.740.351)
Công ty CP TN Global	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	570.149.700	332.619.311
		Ký quỹ thuê VP	-	898.725.000
		Nhận ký quỹ thuê VP	-	(119.040.000)
		Phải trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	3.653.100.000	-
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	38.893.800	1.037.405.010
		Phải trả cung cấp dịch vụ	56.606.000	(66.351.177)
Công ty TNHH Khu du lịch Dồi Rô-bin	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	309.087.200	2.304.750.005
		Cho vay	-	53.216.800.000
		Lãi cho vay	7.406.016.000	18.425.543.377

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu tiền dịch vụ	29.717.600	3.337.457.331
		Thu tiền gốc cho vay	500.000.000	13.901.033.333
		Lãi cho vay	943.502.086	1.485.903.430
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền bán hàng, dịch vụ	440.310.387.008	406.289.772.061
		Thu gốc cho vay	24.000.000.000	-
		Phải trả liên quan đến hợp đồng HTKD	-	(150.437.975.000)
		Phải trả tiền dịch vụ	1.345.184.470	-
		Chuyển tiền Góp vốn vào Dự án NOXH Bàu Trám	25.000.000.000	135.000.000.000
		Chuyển trả lại tiền hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị Xanh Dragon City Park	271.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	3.784.520.548	-
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Có cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	285.000.000.000	(439.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	12.541.095.890	(39.041.095.890)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội ("SPN")	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là cổ đông lớn của SGT đồng thời là cổ đông lớn của SNP	Trả tiền gốc vay	284.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	23.653.698.631	(22.887.123.289)
		Trả tiền lãi vay	1.000.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)
Ông Nguyễn Sơn	Người có liên quan của thành viên chủ chốt	Ký quỹ	-	300.060.000.000
+ Thu nhập Ban Tổng Giám đốc			Năm 2023	Năm 2022
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		351.733.854	377.035.755
Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc Tài chính		382.051.827	333.100.096
Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị		903.000.000	762.375.000
Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc		893.275.608	973.690.000
Nguyễn Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc Công nghệ Viễn thông		394.453.767	461.785.329
Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc CN Bắc Ninh		373.591.455	373.171.565
Cộng			3.298.106.511	3.281.157.745

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Thù lao của thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		Năm 2023	Năm 2022
Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Lê Nguyễn Hoàng Anh (*)	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 20/04/2023)	39.000.000	156.000.000
Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Nguyễn Đức Thuận	Trưởng Ban kiểm soát	144.000.000	144.000.000
Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Cộng		1.047.000.000	1.164.000.000

(*) Căn cứ 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 nên không có chi trả thù lao
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 20/04/2023 đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT ông Lê Nguyễn Hoàng Anh nên không trả thù lao kể từ Quý 02/2023, và ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 cũng đã biểu quyết bầu HĐQT cho nhiệm kỳ 2023-2028 với danh sách thành viên HĐQT mới giảm 01 người so với danh sách thành viên HĐQT năm 2022.

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

Bản thuyết minh tại trang số 56-57.

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

Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 01 năm 2024

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	42.992.070.935	-		43.078.533.195	6.384.517	
+ Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	31.690.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
+ Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	3.919.091.328	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
+ Các công nợ phải thu từ hoạt động thương mại	7.382.979.607	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.469.441.867	6.384.517	Khoản phải thu quá hạn thanh toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	61.562.543.361	8.063.906.290	38.594.240.497	46.584.957.729	154.805.647.877
Mua trong kỳ	659.000.234	87.090.909	1.209.445.455	335.285.455	2.290.822.053
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Số dư cuối kỳ	62.221.543.595	8.150.997.199	37.475.773.952	46.920.243.184	154.768.557.930
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	33.868.038.505	7.372.893.917	20.691.053.526	19.579.629.504	81.511.615.452
Khấu hao trong kỳ	3.711.200.006	240.199.643	5.093.463.857	3.423.519.350	12.468.382.856
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Số dư cuối kỳ	37.579.238.511	7.613.093.560	23.456.605.383	23.003.148.854	91.652.086.308
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	27.694.504.856	691.012.373	17.903.186.971	27.005.328.225	73.294.032.425
Số dư cuối kỳ	24.642.305.084	537.903.639	14.019.168.569	23.917.094.330	63.116.471.622

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 48,633,146,067 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9,494,108,976 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Chứng khoán kinh doanh	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
- Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	89.180.301.371	89.180.301.371	23.500.000.000	23.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng (*)	89.180.301.371	89.180.301.371	23.500.000.000	23.500.000.000
Cộng	90.180.301.371	90.180.301.371	23.500.000.000	23.500.000.000

(*) Trong đó các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 giá trị là 66,440,301,371 VND.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Số lượng cổ phần	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Phản lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị thuần	Giá gốc	Phản lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị thuần
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		802.248.680.000	8.298.355.597	810.547.035.597	802.248.680.000	1.474.701.612	803.723.381.612
(1) + Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	13.936.868	139.368.680.000	(3.025.438.876)	136.343.241.124	139.368.680.000	(3.042.561.022)	136.326.118.978
(2) + Công ty CP SkyX Saigontel	348.000	3.480.000.000	(259.346.701)	3.220.653.299	3.480.000.000	(202.983.789)	3.277.016.211
(3) + Công Ty CP Đầu Tư Phát triển Long An	60.000.000	600.000.000.000	10.854.879.645	610.854.879.645	600.000.000.000	3.869.572.994	603.869.572.994
(4) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	3.000.000	30.000.000.000	(188.299.769)	29.811.700.231	30.000.000.000	(21.335.211)	29.978.664.789
(5) + Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	2.940.000	29.400.000.000	916.561.298	30.316.561.298	29.400.000.000	872.008.640	30.272.008.640
Cộng		802.248.680.000	8.298.355.597	810.547.035.597	802.248.680.000	1.474.701.612	803.723.381.612

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (t.t)		31/12/2023			01/01/2023			
		Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			700.023.372.585	(135.055.225.323)	564.968.147.262	700.020.372.585	(135.055.225.323)	564.965.147.262
(6)	+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	9.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
(7)	+ Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn	6.270.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000
(8)	+ Cty CP Dịch Vụ Bru Chính Viễn Thông Sài Gòn	16.003.665	265.313.144.445	(14.682.263.995)	250.630.880.450	265.313.144.445	(14.682.263.995)	250.630.880.450
(9)	+ Công ty CP ĐT PT HT KCN Cao Sài Gòn	2.881.200	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
(10)	+ Trường ĐHDL Hùng Vương	230.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
(11)	+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận	1.887.618	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
(12)	+ Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu	5.946.000	59.460.000.000	(96.602.648)	59.363.397.352	59.460.000.000	(96.602.648)	59.363.397.352
	+ Công ty CP Đầu tư Việt Số	375.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000
	+ Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT	1.200	12.000.000	-	12.000.000	9.000.000	-	9.000.000
Cộng			700.023.372.585	(135.055.225.323)	564.968.147.262	700.020.372.585	(135.055.225.323)	564.965.147.262

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2022	740.019.140.000	-	(3.100.000)	92.436.592.726	832.452.632.726	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	78.698.993.771	78.698.993.771	
Tăng vốn	740.016.040.000	(465.119.800)	-	-	739.550.920.200	
Số dư tại ngày 31/12/2022	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	171.135.586.497	-	1.650.702.546.697
Số dư tại ngày 01/01/2023	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	171.135.586.497	-	1.650.702.546.697
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	43.251.815.941	-	43.251.815.941
Số dư tại ngày 31/12/2023	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	214.387.402.438	-	1.693.954.362.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chi tiết các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, nhà xưởng & đất, hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	1.015.091.447.526	293.575.809.434	1.308.667.256.960
2. Giá vốn	913.327.964.336	136.867.853.233	1.050.195.817.569
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	101.763.483.190	156.707.956.201	258.471.439.391
5. Tài sản bộ phận	5.539.765.749	2.747.173.071.201	2.752.712.836.950
6. Tài sản không phân bổ			4.464.483.745.463
Tổng tài sản			7.217.196.582.413
7. Nợ phải trả bộ phận			-
8. Nợ phải trả không phân bổ			5.249.906.164.490
Tổng nợ phải trả			5.249.906.164.490

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Tp. Hà Nội, Tp. . Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	HCM	Hà Nội	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	316.103.908.949	141.634.481.332	850.928.866.679	1.308.667.256.960
2. Giá vốn	133.841.836.365	94.012.475.892	822.341.505.312	1.050.195.817.569
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	182.262.072.584	47.622.005.440	28.587.361.367	258.471.439.391
4. Tài sản bộ phận	1.377.440.584.235	4.909.180.184.340	929.726.224.458	7.216.346.993.033
5. Tài sản không phân bổ	-			849.589.380
Tổng Tài sản	1.377.440.584.235	4.909.180.184.340	929.726.224.458	7.217.196.582.413
6. Nợ phải trả bộ phận	797.108.345.951	3.764.484.709.188	663.228.660.041	5.224.821.715.180
7. Nợ phải trả không phân bổ	23.752.835.157	-	1.331.614.153	25.084.449.310
Tổng Nợ phải trả	820.861.181.108	3.764.484.709.188	664.560.274.194	5.249.906.164.490

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. **Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ công bố năm 2023**
- 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 CP

	KQKD hợp nhất công bố		Chênh lệch		
	Quý 04 năm 2023	Quý 04 năm 2022	Giá trị (3)=(1)-(2)	Tỷ lệ %/năm trước (4)=(3)/(2)	Ghi chú
	công bố	công bố			
	(1)	(2)			
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	556.031.525.236	675.005.669.059	(118.974.143.823)	-18%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	556.031.525.236	675.005.669.059	(118.974.143.823)	-18%	(1)
4. Giá vốn hàng bán	434.987.002.208	629.859.434.287	(194.872.432.079)	-31%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	121.044.523.028	45.146.234.772	75.898.288.256	168%	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.642.941.214	5.769.564.247	873.376.967	15%	
7. Chi phí tài chính	34.628.115.209	24.606.471.241	10.021.643.968	41%	(2)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>32.290.287.509</i>	<i>24.594.414.768</i>	<i>7.695.872.741</i>	<i>31%</i>	(3)
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	86.887.063	(9.813.238.676)	9.900.125.739	-101%	
9. Chi phí bán hàng	2.066.355.714	5.785.673.154	(3.719.317.440)	-64%	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.716.062.968	38.656.175.617	15.059.887.351	39%	(4)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37.363.817.414	(27.945.759.669)	65.309.577.083	-	
12. Thu nhập khác	1.875.122.086	117.146.953	1.757.975.133	1501%	
13. Chi phí khác	(932.730)	1.752.034.855	(1.752.967.585)	-	
14. Lợi nhuận khác	1.876.054.816	(1.634.887.902)	3.510.942.718	-	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.239.872.230	(29.580.647.571)	68.820.519.801	-	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.894.801.309	(3.531.982.365)	21.426.783.674	-	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.345.070.921	(26.048.665.206)	47.393.736.127	-	(5)

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 04/2023 là:

- (1) - Doanh thu thuần Quý 4/2023 giảm 118,9 tỷ đồng tương ứng giảm 18% so với cùng kỳ năm 2022 do ảnh hưởng chung của thị trường BĐS năm 2023
- Chi phí tài chính Quý 04/2023 tăng 41% tương ứng tăng 10 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 do chi phí lãi vay bổ sung vốn lưu động và triển khai dự án của các đơn vị tăng
- (2), (3)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 4/2023 tăng 15 tỷ đồng tương ứng tăng 39% so với cùng kỳ năm 2022 là do cải tiến hệ thống quản lý theo công nghệ số để vận hành triển khai các dự án
- (4)

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.
(5) - Chính vì các nguyên nhân nêu trên mà lãi cho lợi nhuận sau thuế chuyển từ lỗ 26 tỷ đồng ở Quý 4/2022 thành lãi 21,3 tỷ đồng tại Quý 4/2023

5. **Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo năm công bố so với báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ 10% trở lên**

- 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 CP

	Báo cáo KQKD hợp nhất		Chênh lệch		
	Năm 2023	Năm 2022	Giá trị	Tỷ lệ %/năm trước	Ghi chú
	công bố	đã kiểm toán			
(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528	(145.305.480.568)	-10%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.308.667.256.960	1.453.972.737.528	(145.305.480.568)	-10%	
4. Giá vốn hàng bán	1.050.195.817.569	1.112.783.389.847	(62.587.572.278)	-6%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	258.471.439.391	341.189.347.681	(82.717.908.290)	-24%	(1)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.554.984.696	33.927.729.221	(10.372.744.525)	-31%	(2)
7. Chi phí tài chính	88.725.806.242	157.722.744.939	(68.996.938.697)	-44%	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>86.378.792.866</i>	<i>74.298.442.796</i>	<i>12.080.350.070</i>	<i>16%</i>	(3)
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	6.824.841.155	2.079.241.126	4.745.600.029	228%	
9. Chi phí bán hàng	4.890.161.398	12.810.825.211	(7.920.663.813)	-62%	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	115.605.532.376	93.184.734.074	22.420.798.302	24%	(4)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	79.629.765.226	113.478.013.804	(33.848.248.578)	-30%	
12. Thu nhập khác	2.728.599.407	881.893.560	1.846.705.847	209%	
13. Chi phí khác	1.328.579.439	6.709.448.427	(5.380.868.988)	-80%	
14. Lợi nhuận khác	1.400.019.968	(5.827.554.867)	7.227.574.835	-	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.029.785.194	107.650.458.937	(26.620.673.743)	-25%	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.512.906.034	30.193.828.130	5.319.077.904	18%	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(666.060.349)	308.720.653	(974.781.002)	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	46.182.939.509	77.147.910.154	(30.964.970.645)	-40%	(5)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm 2022 là do các nguyên nhân chính sau :

- (1) - Lợi nhuận gộp năm 2023 giảm 82,7 tỷ đồng tương ứng giảm 24% do giảm lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh xăng dầu tại Công ty mẹ vì đã chuyển giao về cho Công ty con tiếp quản và lợi nhuận giảm do tiến độ bàn giao căn hộ tại dự án TM7 tỉnh Bắc Giang phần lớn đã hoàn thành năm 2022
- (2) - Doanh thu hoạt động tài chính năm 2023 giảm 31% tương giảm 10,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 do giảm lãi tiền gửi, các đơn vị tập trung vốn cho hoạt động kinh doanh
- (3) - Chi phí lãi vay năm 2023 tăng 16% tương ứng tăng 12 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 do tăng thêm vốn để triển khai thực hiện các dự án xây dựng cơ bản
- (4) - Tương tự nội dung đã giải trình ở Quý 4/2023 ở trên thì chi phí quản lý năm 2023 tăng 22,4 tỷ đồng tương ứng tăng 24% so với cùng kỳ năm 2022
- (5) Chính các nguyên nhân trên đã làm tổng lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 giảm 30,9 tỷ đồng tương ứng giảm 40% so với lợi nhuận cùng kỳ năm 2022