

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

Số: 25/2026/CV-SGT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
Mã chứng khoán: SGT
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, 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 kiểm toán năm 2025**
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2025**
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng lẻ và BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025**
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 25/03/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

- CV CBTT BCTC
- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất kiểm toán năm 2025 đính kèm công văn giải trình.



Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền CBTT

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 69

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật địa chỉ trụ sở công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Ông Đặng Thành Tâm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

Tổng Giám đốc



Số: A0725338-R/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 69, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

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

Thay mặt và đại diện



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1



Hà Nguyễn Hoàng Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 5908-2023-005-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.353.839.914.480	3.066.391.167.801
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	89.995.351.236	106.165.068.882
1. Tiền	111		19.995.351.236	104.165.068.882
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	2.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22.329.760.203	22.905.676.712
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	22.329.760.203	22.905.676.712
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		669.319.678.159	1.301.903.213.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	204.922.640.580	735.467.480.236
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	122.308.738.635	174.220.979.248
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	171.627.000.000	22.362.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	235.385.364.596	426.934.420.139
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(64.924.065.652)	(57.081.665.652)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.559.669.733.977	1.613.294.184.934
1. Hàng tồn kho	141		1.559.669.733.977	1.613.294.184.934
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.525.390.905	22.123.023.302
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	1.095.543.353	984.708.798
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.847.037.528	19.362.444.480
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	30.450.024	30.450.024
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10	3.552.360.000	1.745.420.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.784.758.342.910	2.923.803.448.423
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		65.845.358.540	64.826.947.540
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	65.845.358.540	64.826.947.540
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		89.657.249.062	49.384.137.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	89.644.489.048	49.357.537.898
- Nguyên giá	222		199.871.111.018	147.213.040.850
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(110.226.621.970)	(97.855.502.952)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	12.760.014	26.600.010
- Nguyên giá	228		425.897.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(413.137.886)	(399.297.890)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	222.321.969.876	15.415.265.415
- Nguyên giá	231		270.054.247.636	55.318.702.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(47.732.277.760)	(39.903.437.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		383.951.307.576	634.318.183.715
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	383.951.307.576	634.318.183.715
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	2.004.769.160.383	2.156.338.781.566
1. Đầu tư vào công ty con	251		872.826.000.000	872.826.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		783.763.680.000	783.763.680.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		740.011.372.585	700.011.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(391.831.892.202)	(200.262.271.019)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.213.297.473	3.520.132.279
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	18.213.297.473	3.520.132.279
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.138.598.257.390	5.990.194.616.224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.993.832.549.008	4.180.134.825.072
I. Nợ ngắn hạn	310		2.125.200.344.818	2.524.541.721.799
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	92.539.304.870	66.691.611.740
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	856.746.785	818.260.749
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	332.862.159.592	280.456.978.944
4. Phải trả người lao động	314		146.148.672	3.023.680.591
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	379.777.555.421	334.801.863.088
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	5.136.172.037	4.418.861.807
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	370.050.678.037	842.829.936.896
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	943.831.579.404	991.500.527.984
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		868.632.204.190	1.655.593.103.273
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	-	816.302.464
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	9.126.083.424	9.345.271.778
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	11.334.484.871	430.937.812.159
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	825.949.984.916	1.191.506.473.804
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	22.221.650.979	22.987.243.068
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.144.765.708.382	1.810.059.791.152
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	2.144.765.708.382	1.810.059.791.152
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
3. 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		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		665.198.748.182	330.492.830.952
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		330.492.830.952	202.528.260.255
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		334.705.917.230	127.964.570.697
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.138.598.257.390	5.990.194.616.224

Người lập biểu



Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN
CÔNG NGHỆ-VIỄN THÔNG
SÀI GÒN

QUẬN 12 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.638.085.243.538	1.040.909.700.560
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	757.083.275.439	543.983.840.209
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		881.001.968.099	496.925.860.351
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.404.531.993	42.169.349.166
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	267.727.470.997	197.524.208.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		76.149.213.264	150.419.820.820
8. Chi phí bán hàng	25		10.828.184.740	10.361.076.270
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	126.127.513.136	118.786.488.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		493.723.331.219	212.423.435.726
11. Thu nhập khác	31		3.136.945.843	2.018.582.770
12. Chi phí khác	32		408.338.042	1.889.144.275
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.728.607.801	129.438.495
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		496.451.939.020	212.552.874.221
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	162.511.613.879	85.353.895.613
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(765.592.089)	(765.592.089)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		334.705.917.230	127.964.570.697

Người lập biểu



Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		496.451.939.020	212.552.874.221
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11, 12,13	21.107.384.401	16.097.097.196
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	199.412.021.183	62.481.156.774
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.249.149.350)	(28.399.851.196)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	76.149.213.264	150.419.820.820
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		777.871.408.518	413.151.097.815
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		795.164.982.864	(605.610.780.780)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		53.624.450.957	(248.784.634.720)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(893.875.689.488)	836.794.858.027
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(14.803.999.749)	2.604.260.078
- Tiền lãi vay đã trả	14		(99.042.597.820)	(389.576.433.586)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(18.053.786.342)	(19.505.345.031)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.806.940.000)	(613.345.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		599.077.828.940	(11.540.323.197)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(17.920.323.877)	(93.536.509.349)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		118.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(291.189.083.491)	(33.605.676.712)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		142.500.000.000	57.203.041.666
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	(11.665.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.468.888.836	60.665.258.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(202.022.336.714)	(20.938.885.902)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	493.531.625.577	1.340.839.917.396
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(906.757.063.045)	(1.230.298.209.143)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(413.225.437.468)	110.541.708.253
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(16.169.945.242)	78.062.499.154
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		106.165.068.882	28.102.569.728
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		227.596	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	89.995.351.236	106.165.068.882

Người lập biểu

Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp, thay đổi về việc cập nhật địa chỉ trụ sở công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.
Đối với hoạt động kinh doanh dự án, chu kỳ kinh doanh kéo dài trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 249 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 227 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

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

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70,00%	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,...	46.243.000.000	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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<i>Tên Công ty con</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
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%
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	-	100,00%	100,00%

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có năm (05) công ty liên kết như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

7.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập

Chi Nhánh Bắc Ninh

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

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi Nhánh Thái Nguyên

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

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

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

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

Chi Nhánh Quảng Ninh

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

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu công nghiệp Đông Triều, khu phố Tân Yên, khu phố Yên Dưỡng, phường Hoàng Quế, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

- Kinh doanh bất động sản (Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông hướng tư dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng. Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.085 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

Nhà xưởng	10 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Quyền sử dụng đất	44 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. BCC phân chia lợi nhuận

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, cho thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh và tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:

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

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

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

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

Đối với Chi nhánh Thái Nguyên:

- 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.

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.

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

26. Bên liên quan

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

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	19.995.351.236	104.165.068.882
Tiền mặt	682.266.515	409.611.726
- Văn phòng Công ty	184.852.842	164.487.332
- Chi nhánh Bắc Ninh	497.413.673	245.124.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.313.084.721	103.755.457.156
- Văn phòng Công ty	11.536.915.633	42.829.984.894
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (VND)	5.991.160.786	4.022.605.229
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VND)	4.500.498.434	2.831.165.487
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VND)	919.480.049	35.477.822.061
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	124.041.549	98.081.817
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (USD) ~ 65,77 USD	1.734.815	400.310.300
- Chi nhánh Bắc Ninh	5.891.994.183	59.310.709.689
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VND)	1.306.238.640	54.913.816.880
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.751.130.758	1.716.934.545
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	793.526.013	2.638.488.537
+ Ngân hàng TMCP khác (USD) ~ 865,47 USD	22.415.673	25.008.759
+ Ngân hàng TMCP khác (EUR) ~ 620,33 EUR	18.683.099	16.460.968
- Chi nhánh Thái Nguyên	1.258.775.172	1.614.762.573
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	1.258.775.172	1.614.762.573
- Chi nhánh Quảng Ninh	625.399.733	-
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	625.399.733	-
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	2.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	2.000.000.000
- Văn phòng Công ty	-	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	70.000.000.000	-
Cộng	89.995.351.236	106.165.068.882

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	22.329.760.203	22.329.760.203	21.905.676.712	21.905.676.712
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	22.329.760.203	22.329.760.203	22.905.676.712	22.905.676.712

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng lãi suất 1,6% - 4%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay được thuyết minh tại mục V.21.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 58-61)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Văn phòng Công ty	20.824.406.860	(4.064.467.970)	17.724.961.253	(4.064.467.970)
- Chi nhánh Bắc Ninh	170.037.758.720	-	717.742.518.983	-
Công ty CP Công nghệ cao Đại Đồng (*)	78.295.929.075	-	-	-
Công ty CP Công nghệ Hoàn Sơn IP (*)	55.202.250.000	-	-	-
Công ty TNHH Bàn ghế và Thiết bị Y tế Hùng Hòa (*)	29.874.707.697	-	-	-
Công ty TNHH SLP Park Tiên Du	-	-	646.202.081.325	-
Khách hàng trong nước khác	6.664.871.948	-	71.540.437.658	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	14.060.475.000	-	-	-
Cộng	204.922.640.580	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	396.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	14.850.000	-	-	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	5.184.000	-	8.470.000	-
Công ty CP TN Global	2.657.642	-	48.301.840	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	-	-	124.190.000	-
Công ty CP SkyX Saigontel	-	-	60.000.000	-
Cộng	418.691.642	-	240.961.840	-

(*) Khoản phải thu khách hàng thuê lại quyền sử dụng đất tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn GDII tỉnh Bắc Ninh. Đến thời điểm lập báo cáo, khoản phải thu này đã thu được bằng tiền và tương đương trên 90% tổng giá trị cho thuê.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Văn phòng Công ty	63.005.124.375	(149.702.904)	73.165.851.292	(149.702.904)
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phở Yên (1)	60.704.564.420	-	60.704.564.420	-
Nhà cung cấp trong nước khác	2.300.559.955	(149.702.904)	12.461.286.872	(149.702.904)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tt)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Chi nhánh Bắc Ninh	25.871.729.406	(924.148.700)	60.504.880.752	(924.148.700)
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	11.862.049.394	-	59.439.648.997	-
Nhà cung cấp trong nước khác	14.009.680.012	(924.148.700)	1.065.231.755	(924.148.700)
- Chi nhánh Thái Nguyên	31.750.281.146	-	40.550.247.204	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên (3)	18.448.202.367	-	30.331.205.199	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	11.839.491.397	-	9.477.030.000	-
Nhà cung cấp trong nước khác	1.462.587.382	-	742.012.005	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	1.681.603.708	-	-	-
Cộng	122.308.738.635	(1.073.851.604)	174.220.979.248	(1.073.851.604)
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	-	-	1.048.524.580	-
Cộng	-	-	1.048.524.580	-
(1) Khoản ứng trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên cho mục đích bồi thường, hỗ trợ, kinh phí tổ chức thực hiện dự án Cụm Công nghiệp Tân Phú 1, Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.				
(2) Khoản ứng trước cho Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà cho mục đích thi công san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật tại KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn giai đoạn II, Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.				
(3) Khoản ứng trước cho Công ty CP Giao thông Bình Nguyên cho nhiều hợp đồng thi công san lấp mặt bằng dự án, hạ tầng kỹ thuật tại cụm Công nghiệp Tân Phú 1, cụm Công nghiệp Tân Phú 2. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.				
5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	171.627.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)
- Văn phòng Công ty	19.627.000.000	(10.662.000.000)	16.362.000.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	(10.662.000.000)	10.662.000.000	(10.662.000.000)
Các đối tượng khác	8.965.000.000	-	5.700.000.000	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	152.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An (*)	151.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Các đối tượng khác	1.000.000.000	-	-	-
Cộng	171.627.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tt)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty TNHH Saigontel Long An (*)	151.000.000.000	-	6.000.000.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	8.450.000.000	-	5.700.000.000	-
Công Ty Cổ Phần TN Global	1.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	515.000.000	-	-	-
Cộng	160.965.000.000	-	11.700.000.000	-
(*) Các khoản cho Công ty TNHH Saigontel Long An vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất tại ngày 31/12/2025 là 11,2%/năm và có thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng.				
6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	235.385.364.596	(49.123.746.078)	426.934.420.139	(41.281.346.078)
- Văn phòng Công ty	138.437.744.873	(45.204.654.750)	296.480.958.721	(37.362.254.750)
Ký cược, ký quỹ	29.000.000	-	4.831.968.966	-
Tạm ứng	84.567.057.784	-	82.632.515.444	-
Tiền lãi cho vay	5.795.437.371	(4.930.801.750)	5.199.919.559	(4.930.801.750)
+ Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.930.801.750	(4.930.801.750)	4.930.801.750	(4.930.801.750)
+ Các đối tượng khác	864.635.621	-	269.117.809	-
Các khoản phải thu khác	48.046.249.718	(40.273.853.000)	203.816.554.752	(32.431.453.000)
+ Ủy thác đầu tư cho cá nhân	-	-	155.992.140.460	-
+ Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
+ Các đối tượng khác	16.356.249.718	(8.583.853.000)	16.134.414.292	(741.453.000)
- Chi nhánh Bắc Ninh	81.626.388.304	(3.919.091.328)	129.831.531.000	(3.919.091.328)
Tạm ứng	67.656.019.406	-	125.604.140.454	-
+ Nguyễn Duy Phong (1)	62.582.153.106	-	61.610.094.400	-
+ Nguyễn Khắc Tài	-	-	40.763.632.700	-
+ Các đối tượng khác	5.073.866.300	-	23.230.413.354	-
Tiền lãi cho vay - Công ty TNHH Saigontel Long An	10.004.622.187	-	301.808.217	-
Các khoản phải thu khác	3.965.746.711	(3.919.091.328)	3.925.582.329	(3.919.091.328)
- Chi nhánh Thái Nguyên	13.293.800.419	-	621.930.418	-
Tạm ứng	13.293.800.419	-	621.930.418	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	2.027.431.000	-	-	-
Tạm ứng	2.027.431.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tt)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	65.845.358.540	-	64.826.947.540	-
- Văn phòng Công ty	53.859.828.540	-	52.841.417.540	-
Ký quỹ, ký cược	1.028.411.000	-	10.000.000	-
Ủy thác đầu tư cho cá nhân (2)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	11.985.530.000	-	11.985.530.000	-
Ký quỹ, ký cược	11.985.530.000	-	11.985.530.000	-
Cộng	301.230.723.136	(49.123.746.078)	491.761.367.679	(41.281.346.078)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty TNHH Saigontel Long An	10.004.622.187	-	215.178.080	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.764.635.621	-	4.169.117.809	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty CP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
Cộng	19.167.982.808	-	8.783.020.889	-

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

(2) Khoản ủy thác theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2606/2024/HĐUTĐT/SGT ngày 26/06/2024 cho ông Bùi Xuân Quỳnh với giá trị hợp đồng là 52.831.417.540 VND. Mục đích ủy thác đầu tư BDS dưới nhiều hình thức, cá nhân này đã đạt được các thỏa thuận chuyển nhượng BDS có liên quan. Lợi nhuận từ việc sử dụng tài sản hình thành từ vốn ủy thác sẽ chia theo tỷ lệ đã quy định. Hợp đồng ủy thác có thời hạn 1 năm kể từ ngày ký có thể gia hạn theo tiến độ triển khai của dự án. Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản ủy thác này không bị suy giảm và vẫn đang tiếp tục thực hiện.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 62)

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.559.562.672.421	-	1.613.218.062.934	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	522.847.851.440	-	404.351.834.100	-
- Văn phòng Công ty	295.920.213.947	-	295.920.213.947	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	226.927.637.493	-	108.431.620.153	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	427.794.813.029	-	383.654.125.023	-
- Văn phòng Công ty	282.245.493.226	-	282.245.493.226	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	145.549.319.803	-	101.408.631.797	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí DA CCN Lương Sơn	87.817.478.148	-	84.877.806.704	-
- Văn phòng Công ty	17.572.706.456	-	17.487.208.135	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	70.244.771.692	-	67.390.598.569	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	482.863.282.194	-	707.036.422.171	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	29.963.522.202	-	30.373.605.361	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	8.275.725.408	-	2.924.269.575	-
- Văn phòng Công ty	-	-	1.952.148.838	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	972.120.737	-	972.120.737	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	7.245.604.671	-	-	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	58.000.000	-	-	-
Hàng hoá	107.061.556	-	76.122.000	-
Cộng	1.559.669.733.977	-	1.613.294.184.934	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối 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 năm: 1.431.510.635.241 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 438.692.055.363 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 950.642.664.469 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87.817.478.148 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa đến thời điểm 31/12/2025 vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Dự án CCN Tân Phú 1, Dự án CCN Tân Phú 2 và Dự án CCN Lương Sơn lần lượt là 92.489.047.177 VND, 83.095.688.687 VND, 59.454.551.421 VND và 1.582.483.459 VND.

9. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.095.543.353	984.708.798
- Văn phòng Công ty	885.156.571	691.238.107
Công cụ dụng cụ, bảo hiểm	230.326.251	-
Chi phí khác	654.830.320	691.238.107
- Chi nhánh Bắc Ninh	91.768.137	238.998.727
- Chi nhánh Thái Nguyên	90.426.978	54.471.964
- Chi nhánh Quảng Ninh	28.191.667	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
9. Chi phí trả trước (tt)		
b. Chi phí trả trước dài hạn	18.213.297.473	3.520.132.279
- Văn phòng Công ty	9.662.062.279	1.207.933.161
Thuê tài sản hoạt động	3.394.380	1.207.933.161
Công cụ dụng cụ	1.255.209.435	-
Chi phí khác	8.403.458.464	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	3.812.980.777	2.312.199.118
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	3.530.972.360	2.312.199.118
Chi phí công cụ, dụng cụ	282.008.417	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	4.738.254.417	-
Chi phí khác	4.738.254.417	-
Cộng	19.308.840.826	4.504.841.077
10. Tài sản khác	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	3.552.360.000	1.745.420.000
Vàng, kim khí quý, đá quý	3.552.360.000	1.745.420.000
- Văn phòng Công ty	2.240.400.000	1.156.860.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.311.960.000	588.560.000
Cộng	3.552.360.000	1.745.420.000

11. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 63)

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	425.897.900	425.897.900
Số dư cuối năm	425.897.900	425.897.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	399.297.890	399.297.890
Khấu hao trong năm	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối năm	413.137.886	413.137.886
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	26.600.010	26.600.010
Số dư cuối năm	12.760.014	12.760.014

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.669.522.368	-	46.649.180.420	55.318.702.788
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	214.735.544.848	-	214.735.544.848
Số dư cuối năm	8.669.522.368	214.735.544.848	46.649.180.420	270.054.247.636
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.726.467.741	-	37.176.969.632	39.903.437.373
Khấu hao trong năm	261.858.468	4.294.710.895	3.272.271.024	7.828.840.387
Số dư cuối năm	2.988.326.209	4.294.710.895	40.449.240.656	47.732.277.760
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.943.054.627	-	9.472.210.788	15.415.265.415
Số dư cuối năm	5.681.196.159	210.440.833.953	6.199.939.764	222.321.969.876

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 210.440.833.953 VND.

* Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (1)	114.099.687.558	120.206.820.586
Các dự án tỉnh Long An (1)	60.192.527.694	67.443.975.001
Các dự án tỉnh Hải Dương (1)	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án tỉnh Đồng Nai (1)	58.830.473.407	49.620.813.187
Các dự án TP Đà Nẵng (1)	50.784.411.148	55.602.877.855
Dự án khác (1)	40.323.465.632	39.108.820.809
Dự án Toà nhà ICT 2 (2)	-	242.614.134.140
Cộng	383.951.307.576	634.318.183.715

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

(2) Trong dự án toà nhà ICT2 bao gồm chi phí xây dựng, tư vấn, lãi vay ... Dự án đã hoàn thành xây dựng, ghi nhận tài sản và đưa vào vận hành cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	92.539.304.870	92.539.304.870	66.691.611.740	66.691.611.740
- Văn phòng Công ty	25.895.514.519	25.895.514.519	35.875.646.111	35.875.646.111
Công ty TNHH Roland Berger	17.500.000.000	17.500.000.000	-	-
Nhà cung cấp trong nước khác	8.395.514.519	8.395.514.519	35.875.646.111	35.875.646.111
- Chi nhánh Bắc Ninh	12.695.592.589	12.695.592.589	26.865.920.353	26.865.920.353
- Chi nhánh Thái Nguyên	53.948.197.762	53.948.197.762	3.950.045.276	3.950.045.276
CN Trung tâm Phát triển Quỹ đất KV III	16.944.687.790	16.944.687.790	-	-
Chi nhánh Công trình Viettel Thái Nguyên - Tổng Công Ty CP Công trình Viettel	14.574.431.351	14.574.431.351	-	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên	9.663.648.954	9.663.648.954	3.665.763.936	3.665.763.936
Nhà cung cấp trong nước khác	12.765.429.667	12.765.429.667	284.281.340	284.281.340
Cộng	92.539.304.870	92.539.304.870	66.691.611.740	66.691.611.740

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty TNHH Saigontel Long An	9.752.400	9.752.400	12.694.000	12.694.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.317.600	1.317.600	-	-
Cộng	11.070.000	11.070.000	12.694.000	12.694.000

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
- Văn phòng Công ty	854.552.993	816.910.533
Công ty TNHH Cube System Việt Nam	846.779.130	811.758.126
Khách hàng khác	7.773.863	5.152.407
- Chi nhánh Bắc Ninh	2.193.792	1.350.216
Cộng	856.746.785	818.260.749

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	113.185.241.615	95.182.761.406	187.273.257.841	21.094.745.180
- Văn phòng Công ty	-	10.241.639.601	10.207.576.925	34.062.676
- Chi nhánh Bắc Ninh	113.185.241.615	59.376.189.805	152.961.349.313	19.600.082.107
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	25.564.932.000	24.104.331.603	1.460.600.397
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.966.220.913	162.511.613.879	18.053.786.342	311.424.048.450
- Văn phòng Công ty	1.668.437.174	350.145.033	1.668.437.174	350.145.033
- Chi nhánh Bắc Ninh	165.297.783.739	135.651.891.364	16.385.349.168	284.564.325.935
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	26.509.577.482	-	26.509.577.482
Thuế thu nhập cá nhân	225.454.654	3.103.534.993	3.064.245.217	264.744.430
- Văn phòng Công ty	197.754.050	2.757.805.282	2.754.140.963	201.418.369
- Chi nhánh Bắc Ninh	3.276.965	151.020.849	151.462.076	2.835.738
- Chi nhánh Thái Nguyên	24.423.639	176.425.211	158.642.178	42.206.672
- Chi nhánh Quảng Ninh	-	18.283.651	-	18.283.651
Thuế tài nguyên	80.061.762	888.584.402	890.024.632	78.621.532
- Chi nhánh Bắc Ninh	80.061.762	888.584.402	890.024.632	78.621.532
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	9.322.324.508	9.322.324.508	-
- Văn phòng Công ty	-	1.166.076.082	1.166.076.082	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	8.156.248.426	8.156.248.426	-
Các loại thuế khác	-	1.741.658.636	1.741.658.636	-
- Văn phòng Công ty	-	422.820.397	422.820.397	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	295.721.176	295.721.176	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	1.023.117.063	1.023.117.063	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	-	161.587.000	161.587.000	-
Cộng	280.456.978.944	272.750.477.824	220.345.297.176	332.862.159.592
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
b. Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	-	-	30.450.024
- Chi nhánh Bắc Ninh	30.450.024	-	-	30.450.024
Cộng	30.450.024	-	-	30.450.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
18. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	379.777.555.421	334.801.863.088
- Văn phòng Công ty	172.562.112.386	186.100.176.268
Lãi vay	170.484.856.719	184.490.472.488
Chi phí khác	2.077.255.667	1.609.703.780
- Chi nhánh Bắc Ninh	160.666.451.591	147.919.167.318
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GDII (1)	141.922.779.838	70.907.549.094
Lãi vay	396.727.804	2.475.829.891
Chi phí môi giới	18.346.943.949	72.803.720.280
Chi phí khác	-	1.732.068.053
- Chi nhánh Thái Nguyên	46.548.991.444	782.519.502
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án CCN Tân Phú 1 (1)	45.756.000.000	-
Chi phí lãi vay	792.991.444	782.519.502
b. Dài hạn	-	816.302.464
- Văn phòng Công ty	-	816.302.464
Chi phí lãi vay	-	816.302.464
Cộng	379.777.555.421	335.618.165.552
c. Chi phí phải trả các bên liên quan (*)		
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát	63.713.424.655	63.713.424.657
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	23.627.740.351
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	22.887.123.289	22.887.123.289
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	23.484.078.387	21.684.078.387
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	20.540.100.214	19.235.457.644
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.552.523.492	6.444.354.564
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Long An	-	157.433.392
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	2.537.662.737	1.152.750.736
Công ty CP KumBa	-	174.795.614
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	1.305.041.099	315.041.097
Cộng	141.019.953.873	159.392.199.731

(1) Chi phí còn phải đầu tư đối với diện tích đất thương phẩm đã ghi nhận doanh thu, được ước tính dựa trên đơn giá dự toán cho từng Dự án.

(*) Công ty đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với các bên liên quan này.

	31/12/2025	01/01/2025
19. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn	5.136.172.037	4.418.861.807
- Văn phòng Công ty	1.039.811.332	2.566.902.875
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	1.039.811.332	2.566.902.875
- Chi nhánh Bắc Ninh	4.096.360.705	1.851.958.932
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	4.096.360.705	1.851.958.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
19. Doanh thu chưa thực hiện (tt)		
b. Dài hạn	9.126.083.424	9.345.271.778
- Văn phòng Công ty	9.126.083.424	9.345.271.778
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	9.126.083.424	9.345.271.778
Cộng	14.262.255.461	13.764.133.585
20. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	370.050.678.037	842.829.936.896
- Văn phòng Công ty	153.405.035.410	842.757.936.896
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	170.111.760	84.472.992
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	59.190.991.455	722.204.258.275
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên (1)	30.361.616.655	67.811.273.912
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II (4)	-	625.757.543.488
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na (2)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Các đối tượng khác	1.160.374.800	966.440.875
Chi phí lãi vay - Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)	18.700.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.343.932.195	120.469.205.629
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (3)	53.897.476.836	52.502.213.880
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	40.815.000.000
+ Các đối tượng khác	21.446.455.359	27.151.991.749
- Chi nhánh Bắc Ninh	151.395.155.663	72.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	151.323.155.663	-
+ Nhận đặt cọc thuê đất (4)	151.323.155.663	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	72.000.000	72.000.000
- Chi nhánh Thái Nguyên	65.250.486.964	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	65.250.486.964	-
+ Nhận đặt cọc thuê đất (1)	65.250.486.964	-
b. Dài hạn	11.334.484.871	430.937.812.159
- Văn phòng Công ty	5.467.296.118	113.394.881.597
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.467.296.118	3.771.906.597
+ Các đối tượng khác	5.467.296.118	3.771.906.597
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.622.975.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	109.622.975.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	5.867.188.753	317.542.930.562
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.867.188.753	317.542.930.562
+ Nhận đặt cọc thuê đất (4)	-	311.926.714.674
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.867.188.753	5.616.215.888
Cộng	381.385.162.908	1.273.767.749.055

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	53.897.476.836	52.502.213.880
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	27.669.000.000	27.669.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	18.700.000.000	-
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	1.767.316.073	2.807.226.373
Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	1.015.890.407	1.515.890.407
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	374.947.934	974.947.934
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Kumba	272.710.684	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	103.633.463	190.381.683
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	150.437.975.000
Công ty CP TN Global	-	119.040.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	1.500.000.000
Cộng	105.660.975.397	239.576.675.277

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

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

(3) Số dư phải trả liên quan đến Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel tại thời điểm 31/12/2025 là 53.897.476.836 VND, trong đó:

- Khoản nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 2005/2018/HĐHT SGT-SGT Land ký ngày 10/05/2018 giữa Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel về thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô TM7 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Căn cứ theo hợp đồng, Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn sẽ nhận được 70% lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính được kiểm toán của dự án. Hiện tại dự án đã bàn giao được 100% số lượng căn hộ, hai bên đang thực hiện các thủ tục theo hợp đồng như Báo cáo tài chính được kiểm toán của Dự án để tiến hành tất toán hợp đồng trên. Số dư đến 31/12/2025 là 51.685.072.897 VND.

- Chi hệ là 2.212.403.939 VND.

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

(*) Công ty đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với bên liên quan này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	943.831.579.404	943.831.579.404	991.500.527.984	991.500.527.984
Vay bên liên quan (21.1)	563.536.596.369	563.536.596.369	682.257.158.391	682.257.158.391
- Văn phòng Công ty (*)	563.536.596.369	563.536.596.369	682.257.158.391	682.257.158.391
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (1)	315.000.000.000	315.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	98.206.917.963	98.206.917.963	154.723.703.957	154.723.703.957
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên	42.702.892.883	42.702.892.883	132.682.942.883	132.682.942.883
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
Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công Nghệ cao Saigontel	19.496.273.972	19.496.273.972	18.000.000.000	18.000.000.000
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-
Vay ngân hàng (21.2)	214.082.511.280	214.082.511.280	189.223.369.593	189.223.369.593
- Văn phòng Công ty	72.605.101.728	72.605.101.728	89.878.783.721	89.878.783.721
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	71.694.901.728	71.694.901.728	88.968.583.721	88.968.583.721
Các ngân hàng khác	910.200.000	910.200.000	910.200.000	910.200.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	5.091.409.552	5.091.409.552	59.178.585.872	59.178.585.872
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	5.091.409.552	5.091.409.552	59.178.585.872	59.178.585.872
- Chi nhánh Thái Nguyên	136.386.000.000	136.386.000.000	40.166.000.000	40.166.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	136.386.000.000	136.386.000.000	40.166.000.000	40.166.000.000
Vay cá nhân (21.3)	44.500.000.000	44.500.000.000	54.200.000.000	54.200.000.000
- Văn phòng Công ty	44.500.000.000	44.500.000.000	54.200.000.000	54.200.000.000
Nguyễn Thị Khuyên (5)	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000
Các cá nhân khác	9.000.000.000	9.000.000.000	18.700.000.000	18.700.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tt)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
Vay công ty (21.4)	121.712.471.755	121.712.471.755	65.820.000.000	65.820.000.000
- Văn phòng Công ty	40.820.000.000	40.820.000.000	65.820.000.000	65.820.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (6)	32.820.000.000	32.820.000.000	57.820.000.000	57.820.000.000
Công ty CP Cơ điện tử và Tin học Cholimex	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	80.892.471.755	80.892.471.755	-	-
Công ty CP Công Nghệ Cao Đại Đồng (7)	40.017.919.305	40.017.919.305	-	-
Công ty TNHH MTV Bảo Minh Nga (8)	24.393.402.450	24.393.402.450	-	-
Công ty CP Công nghiệp Hoàn Sơn IP (9)	16.481.150.000	16.481.150.000	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	825.949.984.916	825.949.984.916	1.191.506.473.804	1.191.506.473.804
Vay bên liên quan (21.1)	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
- Văn phòng Công ty	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
Vay ngân hàng (21.2)	825.949.984.916	825.949.984.916	1.159.026.473.804	1.159.026.473.804
- Văn phòng Công ty	452.262.453.468	452.262.453.468	422.109.401.679	422.109.401.679
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	451.461.653.468	451.461.653.468	420.398.401.679	420.398.401.679
Các ngân hàng khác	800.800.000	800.800.000	1.711.000.000	1.711.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	241.166.004.784	241.166.004.784	574.621.588.728	574.621.588.728
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (4)	241.166.004.784	241.166.004.784	574.621.588.728	574.621.588.728
- Chi nhánh Thái Nguyên	132.521.526.664	132.521.526.664	162.295.483.397	162.295.483.397
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	132.521.526.664	132.521.526.664	162.295.483.397	162.295.483.397
Cộng	1.769.781.564.320	1.769.781.564.320	2.183.007.001.788	2.183.007.001.788

21.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

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

(1.1) Thỏa thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021 và phụ lục số 01 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02/2021/TTV/TRC-SGT ngày 28/10/2023, phụ lục gia hạn số 03/2021/TTV/TRC-SGT ngày 28/10/2025, số dư tại ngày 31/12/2025 là 30.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn vay đến ngày 29/10/2026. Khoản vay này được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (được thuyết minh ở mục V.2).

(1.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023 và phụ lục gia hạn số 02.3110/2023/PLHĐ/TCC-SGT ngày 31/10/2025, số dư tại ngày 31/12/2025 là 285.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất 6%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/10/2026. Khoản vay này là khoản vay tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 31/12/2025 là 18.206.917.963 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 4,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2026.

(2.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và phụ lục đính kèm số 01/0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 11/01/2024, phụ lục số 02/0601/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 10/01/2025, số dư tại ngày 31/12/2025 là 40.000.000.000 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2026.

(2.3) Hợp đồng số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 18/8/2023 và phụ lục đính kèm số 01/1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 07/02/2024, phụ lục số 02/1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 14/02/2025 số dư tại ngày 31/12/2025 là 40.000.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2026.

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

(3.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 06 (sáu) tháng, thời hạn theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án (thuyết minh tại mục V.8). Số dư tại ngày 31/12/2025 là 559.348.219.888 VND.

(3.2) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT-LS ký ngày 14/12/2023 để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, Phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 51 (năm mươi một) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 24 (hai mươi tư) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 8.184.872.650 VND.

(3.3) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2024-HĐCVDADT/NHCT902-SGT, ký ngày 19/9/2024 để đầu tư xây dựng tòa nhà ICT2. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà ICT1 và tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng ICT2 tại địa chỉ Lô 46 Công viên Phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. HCM. Lãi suất cho vay là 12%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 168.476.087.594 VND.

(3.4) Hợp đồng cho vay hạn mức số 012/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 28/5/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 19.724.143.706 VND.

(3.5) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 15/9/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 36.330.758.022 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hợp đồng vay VPbank số BCLC-4055-01 ngày 14/12/2024 mục đích để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay tái tài trợ khoản vay của BIDV và vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2 xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo quy định của bên cho vay tại thời điểm giải ngân và tại ngày 31/12/2025 là 10,6% và 8,9% cho 2 khoản vay bù đắp và tái tài trợ. Hình thức bảo đảm: Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp; Toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài Khoản Dự Án, các khoản tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ các khoản tiền gửi phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự Án. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 246.257.414.336 VND.

21.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

(5) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Nguyễn Thị Khuyên theo Hợp đồng cho vay số 1809/HĐCV/NTK-SGT ngày 18/9/2023 và các phụ lục kèm theo, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 17/9/2026.

21.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(6) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa theo

(6.1) Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/3/2023 và các Phụ lục số 01/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/9/2023, Phụ lục số 02/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/3/2024, Phụ lục số 03/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/9/2024, Phụ lục số 04/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/9/2025, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/9/2026.

(6.2) Hợp đồng cho vay số 2712/HĐCV/ĐH-SGT ngày 27/12/2024 và Phụ lục số 01/2712/HĐCV/ĐH-SGT ngày 27/12/2025, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 26/12/2026.

(7) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Công nghệ cao Đại Đồng theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/CNCDD-SGTBN ngày 15/04/2025 với lãi suất 5%/năm. Mục đích: thực hiện đầu tư, kinh doanh, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025. Theo biên bản cản trừ công nợ ngày 01/01/2026, khoản vay đã được cản trừ vào phần thanh toán theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 3012/CN2-1/HĐTLĐ-SGT/2025 ngày 30/12/2025.

(8) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Bảo Minh Nga theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/BMN-SGTBN ngày 15/04/2025 với lãi suất 5%/năm. Mục đích: thực hiện đầu tư, kinh doanh, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025. Theo biên bản cản trừ công nợ ngày 01/01/2026, khoản vay đã được cản trừ vào phần thanh toán theo Thỏa thuận nguyên tắc về thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 211/CN1-1/TTNTTLĐ-SGT/2025 ngày 21/01/2025.

(9) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Công nghiệp Hoàn Sơn IP theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/HSIP-SGTBN ngày 15/04/2025 với lãi suất 5%/năm. Mục đích: thực hiện đầu tư, kinh doanh, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2025. Theo biên bản cản trừ công nợ ngày 01/01/2026, khoản vay đã được cản trừ vào phần thanh toán theo Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 2512/CN2-2/HĐTLĐ-SGT/2025 ngày 25/12/2025.

(*) Công ty đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với các bên liên quan này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 64.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của các nhà đầu tư	100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng	100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		310	310

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Vốn góp cuối năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4. Cổ phiếu

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

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
USD	931,24	16.809,12
EUR	620,33	620,33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	237,00	210,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
a. Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	111.800.055.895	153.990.558.035
- Văn phòng Công ty	64.715.085.932	110.429.834.041
- Chi nhánh Bắc Ninh	47.084.969.963	43.560.723.994
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	1.526.285.187.643	886.919.142.525
Cộng	1.638.085.243.538	1.040.909.700.560

b. Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Công ty là bên liên quan	1.389.011.380	22.169.973.070
Cộng	1.389.011.380	22.169.973.070
Chi tiết các khoản doanh thu trọng yếu với bên liên quan xem trình bày tại thuyết minh số X.3 "Giao dịch và số dư với các bên liên quan".		

c. Doanh thu cho thuê tài sản

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, Cụm công nghiệp Tân Phú 1 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số IV.20. Nếu doanh thu từ việc cho thuê đất này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ của Công ty như sau:

c1. Ghi nhận doanh thu một lần	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu	1.474.727.233.772	685.091.137.828
Lợi nhuận kế toán trước thuế	776.854.193.282	375.038.445.882
c2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu	40.388.420.965	19.165.020.748
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.291.595.373	10.527.513.087

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

Theo đánh giá của công ty thì công ty không xảy ra khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước đối với hợp đồng cho thuê đất tại Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh và tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1, phường Thành Trung, tỉnh Thái Nguyên.

2. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	47.260.182.681	98.750.175.097
- Văn phòng Công ty	24.259.540.573	75.494.941.428
- Chi nhánh Bắc Ninh	23.000.642.108	23.255.233.669
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất và văn phòng	709.823.092.758	445.233.665.112
Cộng	757.083.275.439	543.983.840.209

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, cho vay	15.248.921.754	2.969.573.310
- Văn phòng Công ty	1.573.758.581	1.241.793.589
- Chi nhánh Bắc Ninh	13.572.109.743	1.725.111.318
- Chi nhánh Thái Nguyên	101.659.031	2.668.403
- Chi nhánh Quảng Ninh	1.394.399	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.634.339.903	387.161.560
- Văn phòng Công ty	1.053.642.309	255.042.094
- Chi nhánh Bắc Ninh	580.697.594	132.119.466
Lãi từ hoạt động ủy thác đầu tư	-	38.553.020.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	521.270.336	259.594.296
- Chi nhánh Bắc Ninh	520.379.336	259.594.296
- Chi nhánh Quảng Ninh	891.000	-
Cộng	17.404.531.993	42.169.349.166

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	76.149.213.264	150.419.820.820
- Văn phòng Công ty	53.550.990.247	147.641.609.270
- Chi nhánh Bắc Ninh	22.570.277.812	2.778.211.550
- Chi nhánh Thái Nguyên	27.945.205	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	216.032.845
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	191.569.621.183	46.888.355.024
Chi phí tài chính khác	8.636.550	-
Cộng	267.727.470.997	197.524.208.689

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	43.266.993.927	39.105.096.407
- Văn phòng Công ty	25.974.009.689	25.079.759.162
- Chi nhánh Bắc Ninh	14.653.598.239	14.025.337.245
- Chi nhánh Thái Nguyên	2.235.520.642	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	403.865.357	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	740.285.274	1.225.383.140
- Văn phòng Công ty	1.249.247	109.946.197
- Chi nhánh Bắc Ninh	736.473.149	1.115.436.943
- Chi nhánh Quảng Ninh	2.562.878	-
Chi phí khấu hao	4.690.188.233	5.041.669.248
- Văn phòng Công ty	2.057.764.927	3.026.591.557
- Chi nhánh Bắc Ninh	2.603.139.072	2.015.077.691
- Chi nhánh Thái Nguyên	13.795.442	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	15.488.792	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp (tt)		
Thuế, phí, lệ phí	1.250.244.254	1.860.829.274
- Văn phòng Công ty	61.152.534	74.742.004
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.151.724.915	1.781.234.468
- Chi nhánh Thái Nguyên	29.343.805	4.852.802
- Chi nhánh Quảng Ninh	8.023.000	-
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	7.842.400.000	15.592.801.750
- Văn phòng Công ty	7.842.400.000	15.592.801.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.082.712.248	22.231.251.502
- Văn phòng Công ty	23.127.148.521	18.955.544.935
- Chi nhánh Bắc Ninh	2.987.808.587	3.275.706.567
- Chi nhánh Thái Nguyên	941.475.140	-
- Chi nhánh Quảng Ninh	26.280.000	-
Chi phí bằng tiền khác	41.254.689.200	33.729.457.511
- Văn phòng Công ty	35.937.333.128	29.808.902.640
- Chi nhánh Bắc Ninh	4.246.910.576	3.334.458.653
- Chi nhánh Thái Nguyên	845.256.808	586.096.218
- Chi nhánh Quảng Ninh	225.188.688	-
Cộng	126.127.513.136	118.786.488.832
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	162.511.613.879	84.793.893.094
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	560.002.519
3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	162.511.613.879	85.353.895.613
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(765.592.089)	(765.592.089)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	(15.071.446.357)
VND	- 100	15.071.446.357
Ngoại tệ (USD)	+ 100	229.886
Ngoại tệ (USD)	- 100	(229.886)
Năm trước		
VND	+ 100	(19.757.892.478)
VND	- 100	19.757.892.478
Ngoại tệ (USD)	+ 100	4.170.068
Ngoại tệ (USD)	- 100	(4.170.068)

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

1.2. Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	943.831.579.404	754.449.984.916	71.500.000.000	1.769.781.564.320
Phải trả người bán	92.539.304.870	-	-	92.539.304.870
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	699.368.311.757	11.334.484.871	-	710.702.796.628
Cộng	1.735.739.196.031	765.784.469.787	71.500.000.000	2.573.023.665.818
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	991.500.527.984	1.137.108.637.999	54.397.835.805	2.183.007.001.788
Phải trả người bán	66.691.611.740	-	-	66.691.611.740
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.127.257.517.051	322.131.139.623	-	1.449.388.656.674
Cộng	2.185.449.656.775	1.459.239.777.622	54.397.835.805	3.699.087.270.202

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Tài sản đảm bảo

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

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

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

Xem bảng trình bày trang 65.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	493.531.625.577	1.340.839.917.396

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	906.757.063.045	1.230.298.209.143

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chức vụ		Năm 2025	Năm 2024
+ Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát			
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
+ Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc	324.835.616	349.350.153
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	695.356.335	695.321.335
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	706.125.000	706.125.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	805.075.000	698.515.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	367.974.630	386.726.130
Cộng		3.907.366.581	3.844.037.618

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đến ngày 01/9/2025, Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng và Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin không còn là bên liên quan với Công ty.

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

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu từ chi hộ	828.942.360	780.622.701
	Phải trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	1.619.596.903	4.896.193.176
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Thu tiền cho vay	-	2.315.208.333
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	99.063.600	168.058.000
	Cho vay	150.000.000.000	6.000.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	9.750.896.162	215.178.080
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Vay tiền	1.496.273.972	18.000.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	990.000.002	315.041.097
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	-	20.000.000.000
	Cho vay	2.750.000.000	5.700.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	595.517.812	269.117.809
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	82.306.600	2.813.633.810
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	56.922.600	120.486.400
	Vay tiền	22.131.466.379	12.000.000.000
	Trả tiền gốc vay	78.648.252.373	204.460.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	7.397.947.698	14.648.528.172
	Trả tiền lãi vay	7.642.129.310	32.485.129.346
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Trả tiền gốc vay	89.980.050.000	196.913.054.791
	Phải trả tiền lãi vay	1.304.642.570	3.279.097.448
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải trả tiền lãi vay	1.384.912.001	1.388.706.282
	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	396.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Vay tiền	-	22.500.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	1.800.000.000	1.575.342.466
	Phải trả tiền lãi theo hợp đồng hợp tác	-	27.125.479.452
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác và lãi	-	67.125.479.452
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	-	524.724.610
	Cần trừ công nợ	1.039.910.300	-
Công ty CP Kum Ba	Vay tiền	-	5.300.000.000
	Trả tiền gốc vay	1.200.000.000	10.960.432.963
	Phải trả tiền lãi vay	97.915.070	174.795.614
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	27.541.821.285
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	26.571.669.452
Công ty CP TN Global	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	582.616.968	582.391.531
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	3.748.606.420	12.125.160.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	Phải trả tiền lãi vay	18.699.999.998	26.546.301.370
	Trả tiền gốc vay	5.000.000.000	119.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Cần trừ công nợ	23.627.740.351	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Cho vay	515.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	18.344.108	-
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	53.960.000	77.495.000

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

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

3b.3. Công nợ các bên liên quan khác

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

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 66 - 69.

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

Người lập biên

Nguyễn Công Luân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty con	872.826.000.000	(86.304.113.794)	786.521.886.206	872.826.000.000	(38.074.224.530)	834.751.775.470
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	35.000.000.000	(3.235.681.640)	31.764.318.360	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	66.243.000.000	(45.201.741.459)	21.041.258.541	66.243.000.000	(18.676.771.388)	47.566.228.612
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (3)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên (4)	1.583.000.000	(267.471.957)	1.315.528.043	1.583.000.000	(243.281.715)	1.339.718.285
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(36.485.547.923)	488.514.452.077	525.000.000.000	(19.154.171.427)	505.845.828.573
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel (6)	125.000.000.000	(1.113.670.815)	123.886.329.185	125.000.000.000	-	125.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	783.763.680.000	(8.366.820.784)	775.396.859.216	783.763.680.000	(6.194.614.857)	777.569.065.143
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (7)	139.368.680.000	(5.903.542.218)	133.465.137.782	139.368.680.000	(5.920.718.783)	133.447.961.217
Công ty CP SkyX Saigontel (8)	3.480.000.000	(253.911.299)	3.226.088.701	3.480.000.000	(273.896.074)	3.206.103.926
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (9)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	29.400.000.000	(1.837.500.000)	27.562.500.000	29.400.000.000	-	29.400.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (11)	11.515.000.000	(371.867.267)	11.143.132.733	11.515.000.000	-	11.515.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.011.372.585	(297.160.957.624)	442.850.414.961	700.011.372.585	(155.993.431.632)	544.017.940.953
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (12)	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (13)	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059	265.313.144.445	(24.985.687.906)	240.327.456.539
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (14)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (15)	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153	59.460.000.000	(1.011.360.046)	58.448.639.954
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (16)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (17)	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn Bình Thuận (18)	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
Công ty CP Đầu tư Việt Sô	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-
Cộng	2.396.601.052.585	(391.831.892.202)	2.004.769.160.383	2.356.601.052.585	(200.262.271.019)	2.156.338.781.566

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

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109049028 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/12/2019. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn 120.000.000.000 VND, tương đương 60% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601571894 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 12/03/2021, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên 300.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 1.583.000.000 VND, tương đương 0,53% vốn điều lệ. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên là 298.417.000.000 VND.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, thay đổi lần thứ nhất ngày 04/04/2023. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Saigontel Long An 525.000.000.000 VND, tương đương 75% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0402079923 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 20/01/2021. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel 125.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (7) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 13.936.868 cổ phần của Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (tương đương 48,93%).
- (8) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 348.000 cổ phần của Công ty CP SkyX Saigontel (tương đương 30%).
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977259 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An là 600.000.000.000 VND (tương đương 40% vốn điều lệ).
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313042600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 06/12/2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 28/3/2022, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel là 29.400.000.000 VND (tương đương 36,75% vốn điều lệ).
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318097177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 12/10/2023, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam là 11.515.000.000 VND (tương đương 49,00% vốn điều lệ).
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn là 1.100.000.000.000 VNĐ. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 5,7% vốn điều lệ (tương đương 62.700.000.000 VND) của Công ty này là 220.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2025, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SQC là 187.160.232.711 VND.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn là 1.203.917.290.000 VNĐ. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 13,29% vốn điều lệ (tương đương 160.036.650.000 VND) của Công ty này là 265.313.144.445 VNĐ. Tại ngày 31/12/2025, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SPT là 101.441.526.386 VND.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0901095293 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp đăng ký lần đầu ngày 05/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 90.000.000.000 VND (tương đương 1,31% vốn điều lệ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 1.000.000.000.000 VND (trong đó tỷ lệ vốn góp đăng ký của Công ty là 16,99% tổng vốn điều lệ), tính đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã thực góp 59.460.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 110.440.000.000 VND.
- (16) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 2.881.200 cổ phần của Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (tương đương 9,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động. Công ty CP Công nghệ viễn thông Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cần trừ công nợ vay phải trả với khoản Công ty đã đầu tư với số tiền 28.812.000.000 VND để thoái vốn khỏi dự án đầu tư mà Công ty nhận thấy không có hiệu quả cao.
- (17) Tại ngày 31/12/2025, SGT đầu tư vào Trường ĐH Hùng Vương TP HCM là 42.300.000.000 VND (tương đương 17,42% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Giáo dục. Hiện tại trường đang trong giai đoạn tái cơ cấu sau khi được tuyển sinh lại.
- (18) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 1.887.618 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn Bình Thuận. Hoạt động chính: Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận vẫn chưa đi vào hoạt động. Công ty đang thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch dự án trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc thì SGT vẫn sẽ tiếp tục đầu tư vào công ty này.
- (*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.
- Công ty sử dụng một phần các khoản đầu tư nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty được thuyết minh tại mục V.21 và bảo lãnh cho Công ty liên quan thuyết minh tại mục X.3b2

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	200.262.271.019	153.373.915.995
Trích lập dự phòng bổ sung	191.569.621.183	46.888.355.024
Số cuối năm	391.831.892.202	200.262.271.019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác						
Ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.064.467.970	-	Trên 3 năm	4.064.467.970	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	1.073.851.604	-	Trên 3 năm	1.073.851.604	-	Trên 3 năm
Phải thu về cho vay	10.662.000.000	-		10.662.000.000	-	
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	49.123.746.078	-		48.781.346.078	7.500.000.000	
- Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Giải trí Năng Vàng	7.500.000.000	-	Trên 3 năm	7.500.000.000	7.500.000.000	
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.930.801.750	-	Trên 3 năm	4.930.801.750	-	Trên 3 năm
- Công ty khác	4.822.991.328	-	Trên 3 năm	4.480.591.328	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	64.924.065.652	-		64.581.665.652	7.500.000.000	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	57.081.665.652	-	57.081.665.652
Trích lập dự phòng bổ sung	7.842.400.000	-	7.842.400.000
Số cuối năm	64.924.065.652	-	64.924.065.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	61.689.838.361	7.721.837.042	29.834.748.497	47.966.616.950	147.213.040.850
Mua trong năm	-	237.000.000	9.219.032.000	100.000.000	9.556.032.000
ĐT XD CB h. thành	-	43.995.623.168	-	-	43.995.623.168
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
Giảm khác	(171.885.000)	-	-	-	(171.885.000)
Số dư cuối năm	61.517.953.361	51.954.460.210	38.332.080.497	48.066.616.950	199.871.111.018
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	41.170.658.143	7.523.245.123	22.593.848.330	26.567.751.356	97.855.502.952
Khấu hao trong năm	2.851.755.582	3.342.267.474	3.615.818.789	3.454.862.173	13.264.704.018
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
Giảm khác	(171.885.000)	-	-	-	(171.885.000)
Số dư cuối năm	43.850.528.725	10.865.512.597	25.487.967.119	30.022.613.529	110.226.621.970
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.519.180.218	198.591.919	7.240.900.167	21.398.865.594	49.357.537.898
Số dư cuối năm	17.667.424.636	41.088.947.613	12.844.113.378	18.044.003.421	89.644.489.048

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 34.835.729.991 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	202.528.260.255	1.682.095.220.455
Lợi nhuận	-	-	-	127.964.570.697	127.964.570.697
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Lợi nhuận	-	-	-	334.705.917.230	334.705.917.230
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	665.198.748.182	2.144.765.708.382

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.329.760.203	-	22.905.676.712	-	22.329.760.203	22.905.676.712
- Phải thu khách hàng	204.922.640.580	(4.064.467.970)	735.467.480.236	(4.064.467.970)	200.858.172.610	731.403.012.266
- Phải thu về cho vay	171.627.000.000	(10.662.000.000)	22.362.000.000	(10.662.000.000)	160.965.000.000	11.700.000.000
- Phải thu khác	113.351.899.235	(13.514.654.750)	246.699.266.438	(5.672.254.750)	99.837.244.485	241.027.011.688
- Tài sản tài chính khác	3.552.360.000	-	1.745.420.000	-	3.552.360.000	1.745.420.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	89.995.351.236	-	106.165.068.882	-	89.995.351.236	106.165.068.882
TỔNG CỘNG	605.779.011.254	(28.241.122.720)	1.135.344.912.268	(20.398.722.720)	577.537.888.534	1.114.946.189.548
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	1.769.781.564.320	-	2.183.007.001.788	-	1.790.491.165.661	2.146.171.545.560
- Phải trả người bán	92.539.304.870	-	66.691.611.740	-	92.539.304.870	66.691.611.740
- Phải trả khác	710.702.796.628	-	1.449.388.656.674	-	710.702.796.628	1.449.388.656.674
TỔNG CỘNG	2.573.023.665.818	-	3.699.087.270.202	-	2.593.733.267.159	3.662.251.813.974

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	111.800.055.895	47.864.526.482	1.478.420.661.161	1.638.085.243.538
2. Giá vốn	47.260.182.681	44.035.522.426	665.787.570.332	757.083.275.439
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	64.539.873.214	3.829.004.056	812.633.090.829	881.001.968.099
4. Tài sản bộ phận	107.061.556	1.781.884.642.297	-	1.781.991.703.853
5. Tài sản không phân bổ				3.356.606.553.537
Tổng tài sản				5.138.598.257.390
6. Nợ phải trả bộ phận	-	157.190.344.416	53.897.476.836	211.087.821.252
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.782.744.727.756
Tổng nợ phải trả				2.993.832.549.008

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	153.990.558.035	47.260.752.334	839.658.390.191	1.040.909.700.560
2. Giá vốn	98.750.175.097	17.417.012.518	427.816.652.594	543.983.840.209
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	55.240.382.938	29.843.739.816	411.841.737.597	496.925.860.351
4. Tài sản bộ phận	76.122.000	1.626.789.725.826	1.843.602.523	1.628.709.450.349
5. Tài sản không phân bổ				4.361.485.165.875
Tổng tài sản				5.990.194.616.224
6. Nợ phải trả bộ phận	-	317.542.930.562	52.502.213.880	370.045.144.442
7. Nợ phải trả không phân bổ				3.810.089.680.630
Tổng nợ phải trả				4.180.134.825.072

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Thái Nguyên và Quảng Ninh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Quảng Ninh	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	100.808.366.785	1.281.631.876.753	255.645.000.000	-	1.638.085.243.538
2. Giá vốn	65.448.858.296	572.327.967.143	119.306.450.000	-	757.083.275.439
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	35.359.508.489	709.303.909.610	136.338.550.000	-	881.001.968.099
4. Tài sản bộ phận	2.244.035.354.872	2.302.550.180.120	586.173.562.063	5.839.160.335	5.138.598.257.390
5. Tài sản không phân bổ					-
Tổng tài sản					5.138.598.257.390
6. Nợ phải trả bộ phận	1.542.825.642.373	988.321.035.599	462.667.587.385	18.283.651	2.993.832.549.008
7. Nợ phải trả không phân bổ					-
Tổng nợ phải trả					2.993.832.549.008

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh và Bắc Ninh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	171.963.016.283	868.946.684.277	-	1.040.909.700.560
2. Giá vốn	113.875.509.256	430.108.330.953	-	543.983.840.209
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	58.087.507.027	438.838.353.324	-	496.925.860.351
4. Tài sản bộ phận	3.510.945.499.513	2.292.909.231.303	186.339.885.408	5.990.194.616.224
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.990.194.616.224
6. Nợ phải trả bộ phận	2.563.601.832.866	1.429.607.109.130	186.925.883.076	4.180.134.825.072
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				4.180.134.825.072