

Số: 44/2026/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
Mã chứng khoán: SGT
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại: 028.3715 9909 Fax: 028.5437 1074
Email: info@saigontel.vn Website: www.saigontel.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính Riêng lẻ Quý 1 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 1 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 30/04/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

- CV CBTT BCTC
- Báo cáo tài chính Riêng lẻ và Hợp nhất Quý 1 năm 2026 kèm thuyết minh giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2025.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

MỤC LỤC

-----oOo-----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 52

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			Phân loại lại	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.313.315.221.397	2.353.839.914.480
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.534.635.871	89.995.351.236
1. Tiền	111		4.534.635.871	19.995.351.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	70.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	22.580.279.282	22.329.760.203
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 ngắn hạn	123		22.580.279.282	22.329.760.203
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn	126		-	-
6. khác (*)			-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		638.152.366.101	669.319.678.159
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	45.368.295.451	204.922.640.580
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	120.027.412.976	122.308.738.635
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	537.680.723.326	407.012.364.596
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7	(64.924.065.652)	(64.924.065.652)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.633.976.656.927	1.559.669.733.977
1. Hàng tồn kho	141		1.633.976.656.927	1.559.669.733.977
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		14.071.283.216	12.525.390.905
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	2.923.688.402	1.095.543.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.355.784.790	7.847.037.528
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18b	30.450.024	30.450.024
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.10	3.761.360.000	3.552.360.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.770.161.326.855	2.784.758.342.910
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		65.845.358.540	65.845.358.540
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 dài hạn khác	215	V.6b	65.845.358.540	65.845.358.540
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		86.346.607.856	89.657.249.062
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	86.337.307.841	89.644.489.048
- Nguyên giá	222		199.922.061.471	199.871.111.018
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(113.584.753.630)	(110.226.621.970)
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	9.300.015	12.760.014
- Nguyên giá	228		425.897.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(416.597.885)	(413.137.886)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13	219.421.754.277	222.321.969.876
- Nguyên giá	241		270.054.247.636	270.054.247.636
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(50.632.493.359)	(47.732.277.760)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		376.801.210.057	383.951.307.576
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.14	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.15	376.801.210.057	383.951.307.576
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	2.004.769.160.383	2.004.769.160.383
1. Đầu tư vào công ty con	261		872.826.000.000	872.826.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		783.763.680.000	783.763.680.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		740.011.372.585	740.011.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(391.831.892.202)	(391.831.892.202)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		16.977.235.742	18.213.297.473
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	16.977.235.742	18.213.297.473
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.083.476.548.252	5.138.598.257.390

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.929.830.393.418	2.993.832.549.008
I. Nợ ngắn hạn	310		2.178.174.867.876	2.125.200.344.818
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.16	112.472.943.056	92.539.304.870
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	865.395.578	856.746.785
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18a	288.157.087.319	332.862.159.592
5. Phải trả người lao động	315		198.312.483	146.148.672
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	329.787.338.189	379.777.555.421
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20a	136.012.914.065	5.136.172.037
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	442.489.212.588	370.050.678.037
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	868.191.664.598	943.831.579.404
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
14. Quỹ bình ôn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		751.655.525.542	868.632.204.190
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.19b	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.20b	8.124.495.828	9.126.083.424
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	11.384.484.871	11.334.484.871
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	710.690.485.953	825.949.984.916
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.23	21.456.058.890	22.221.650.979
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.153.646.154.834	2.144.765.708.382
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	2.153.646.154.834	2.144.765.708.382
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	4111		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	4112		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		674.079.194.634	665.198.748.182
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		665.198.748.182	330.492.830.952
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.880.446.452	334.705.917.230
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		5.083.476.548.252	5.138.598.257.390

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu

Quyền Kế toán trưởng

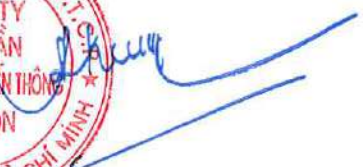
Tổng Giám đốc



Phạm Thị Cẩm Vân



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026 công bố	Quý 1 năm 2025 công bố
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		69.609.695.354	699.630.766.417
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	69.609.695.354	699.630.766.417
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	27.883.065.608	194.723.561.217
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		41.726.629.746	504.907.205.200
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản				
6. Đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	5.543.248.666	1.452.542.026
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	12.488.684.863	27.874.712.032
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		12.488.684.863	14.661.553.901
9. Chi phí bán hàng	25		1.825.384.217	1.913.493.231
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	21.705.774.784	24.317.219.697
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26))	30		11.250.034.548	452.254.322.266
12. Thu nhập khác	31		265.155.101	1.070.438.221
13. Chi phí khác	32		283.775.296	66.122.160
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(18.620.195)	1.004.316.061
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		11.231.414.353	453.258.638.327
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	3.116.559.990	96.860.810.278
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	(765.592.089)	(765.592.089)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8.880.446.452	357.163.420.138

Người lập biểu

Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 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 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025	
			Phân loại lại	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.231.414.353	453.258.638.327	
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11,12,13	6.261.807.258	2.863.569.194
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	-	13.204.521.581
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.543.248.666)	(1.437.428.784)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	12.488.684.863	14.661.553.901
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.438.657.808	482.550.854.219
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		36.337.897.024	572.450.980.623
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(74.306.922.950)	(33.147.520.425)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		155.871.901.567	(755.083.346.738)
- Tăng (+), giảm (-) chi phí chờ phân bổ	12		(592.083.318)	(14.668.465.844)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.720.841.243)	(10.522.492.655)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(32.093.454.909)	(16.385.349.168)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(209.000.000)	(244.570.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.726.153.979	224.950.090.012
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		7.099.147.066	(16.755.695.329)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.250.519.079)	(58.742.107.122)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	2.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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		863.916.438	535.645.223
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.712.544.425	(72.962.157.228)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSF	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 IX.3	80.406.080.949	63.238.374.437
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 IX.4	(271.305.494.718)	(212.733.149.784)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(190.899.413.769)	(149.494.775.347)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50	(85.460.715.365)	2.493.157.437
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	89.995.351.236	106.165.068.882
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70 V.1	4.534.635.871	108.658.226.319

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty CP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 23 tháng 09 năm 2025) do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật địa chỉ trụ sở công ty theo thay đổi địa giới hành chính từ ngày 01/07/2025.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng Anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2026: 252 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 238 nhân viên).**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính</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 Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70,0%	70,0%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	46.243.000.000	100,0%	100,0%
3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng...	120.000.000.000	60,0%	60,0%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.583.000.000	100,0%	100,0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có năm (05) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,0%	30,0%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	139.368.680.000	48,9%	48,9%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,0%	40,0%
4. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36,75%	36,75%
5. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	11.515.000.000	49,0%	49,0%

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.

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 chi hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

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

Chi Nhánh Thái Nguyên

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

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

- Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

- Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê)

- Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp.

- Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi Nhánh Quảng Ninh

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

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

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

- Kinh doanh bất động sản (Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).

- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

- Hoạt động tư vấn quản lý.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 99/2025/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 99/2025/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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/03/2026: 26.143 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 31/03/2026: 26.357 VND/USD.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- ĐỐI VỚI NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN THANH TOÁN:

- ĐỐI VỚI NỢ PHẢI THU CHƯA QUÁ HẠN THANH TOÁN NHƯNG KHÔNG CÓ KHẢ NĂNG THU LỖI: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

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

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

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

8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nhà xưởng	10 năm
Quyền sử dụng đất	44 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. BCC phân chia lợi nhuận

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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 cố liên quan.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

Phương pháp phân bổ doanh thu chờ phân bổ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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 thuận 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.

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 thuế trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết N350 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 thuế 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 thuế 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 thuế 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

26. Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

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

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

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026		01/01/2026	
	Tiền	4.534.635.871		19.995.351.236
Tiền mặt	162.488.972		682.266.515	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.372.146.899		19.313.084.721	
Các khoản tương đương tiền	-		70.000.000.000	
Cộng	4.534.635.871		89.995.351.236	
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/03/2026		01/01/2026	
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	22.580.279.282	22.580.279.282	22.329.760.203	22.329.760.203
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	22.580.279.282	22.580.279.282	22.329.760.203	22.329.760.203
Cộng	22.580.279.282	22.580.279.282	22.329.760.203	22.329.760.203
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Xem trang 46-47)				
3. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	45.368.295.451	(4.064.467.970)	204.922.640.580	(4.064.467.970)
Khách hàng trong nước	45.368.295.451	(4.064.467.970)	204.922.640.580	(4.064.467.970)
Khách hàng khác	27.573.481.989	(4.064.467.970)	27.489.278.808	(4.064.467.970)
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 (*)	3.734.338.462	-	29.874.707.697	-
Công ty TNHH Chế tạo cột thép Đông Anh (CTCP Công nghệ kết cấu thép Quốc tế)	14.060.475.000	-	14.060.475.000	-
Cộng	45.368.295.451	(4.064.467.970)	204.922.640.580	(4.064.467.970)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công Ty Cổ Phần TN Global	47.740.963	-	2.657.642	-
Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	-	-	396.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel	22.381.200	-	14.850.000	-
	1.404.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Hạ Tầng Việt Nam	8.112.671.452	-	8.104.751.452	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	2.900.000.000	-	-	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	-	-	5.184.000	-
Cộng	11.084.197.615	-	8.528.393.094	-

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	120.027.412.976	(1.073.851.604)	122.308.738.635	(1.073.851.604)
Nhà cung cấp trong nước	120.027.412.976	(1.073.851.604)	122.308.738.635	(1.073.851.604)
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	72.544.055.817	-	72.544.055.817	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	-	-	11.862.049.394	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên (3)	18.156.805.257	-	18.448.202.367	-
Nhà cung cấp khác	29.326.551.902	(1.073.851.604)	19.454.431.057	(1.073.851.604)
Cộng	120.027.412.976	(1.073.851.604)	122.308.738.635	(1.073.851.604)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn	188.055.991.780	(10.662.000.000)	171.627.000.000	(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	9.393.991.780	-	8.965.000.000	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An (4)	156.000.000.000	-	151.000.000.000	-
Các đối tượng khác	12.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	188.055.991.780	(10.662.000.000)	171.627.000.000	(10.662.000.000)
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Saigontel Long An (*)	156.000.000.000	-	151.000.000.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.931.320.552	-	4.764.635.621	-
Công Ty Cổ Phần TN Global	43.452.053	-	40.164.382	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	1.025.000.000	-	515.000.000	-
Cộng	161.999.772.605	-	156.319.800.003	-

(*) Các khoản cho Công ty TNHH Saigontel Long An vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất là 11,2%/năm và có thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng.

- Hợp đồng cho vay số 01/01.2024/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 30/7/2024 và phụ lục đính kèm, thời hạn cho vay đến ngày 30/01/2027. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 6.000.000.000 VND;

- Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 23/01/2025 và phụ lục đính kèm, thời hạn cho vay đến hết ngày 23/01/2027. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 50.000.000.000 VND;

- Hợp đồng cho vay số 02.2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 14/3/2025 và phụ lục đính kèm, thời hạn cho vay đến hết ngày 16/9/2026. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 25.000.000.000 VND;

- Hợp đồng cho vay số 03/2025/HĐCV/SLA-SGTBN ngày 26/6/2025 và phụ lục đính kèm, thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2026. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 70.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5 Phải thu khác (tt)	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Ngắn hạn	349.624.731.546	(49.123.746.078)	235.385.364.596	(49.123.746.078)
+ Ký cược, ký quỹ	25.000.000	-	29.000.000	-
+ Tạm ứng	189.769.981.176	-	167.544.308.609	-
Nguyễn Khắc Tài	1.824.268.700	-	40.763.632.700	-
Nguyễn Duy Phong (3)	59.687.885.160	-	61.610.094.400	-
Các đối tượng khác	128.257.827.316	-	103.137.886.803	-
+ Tiền lãi cho vay	19.733.119.827	(4.930.801.750)	15.800.059.558	(4.930.801.750)
Công ty CP Địa ốc Viễn Đồng Việt Nam	4.930.801.750	(4.930.801.750)	4.930.801.750	(4.930.801.750)
+ Các khoản phải thu khác	140.096.630.543	(44.192.944.328)	52.011.996.429	(44.192.944.328)
Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC (1)	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
Các đối tượng khác	17.416.306.335	(8.583.853.000)	16.402.905.101	(8.583.853.000)
d. Dài hạn	65.845.358.540	-	65.845.358.540	-
+ Ký quỹ, ký cược	13.013.941.000	-	13.013.941.000	-
Ủy thác đầu tư cho cá nhân (2)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
Cộng	415.470.090.086	(59.785.746.078)	301.230.723.136	(49.123.746.078)
e. Phải thu khác là các bên liên quan	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	87.071.232.880	-	10.004.622.187	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vĩ Na	4.931.320.552	-	4.764.635.621	-
Công ty CP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
Cộng	96.401.278.432	-	19.167.982.808	-

(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) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2606/2024/HĐUTĐT/SGT ngày 26/06/2024 giữa Ông Bùi Xuân Quỳnh và Công ty Cổ Phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn. Thời hạn ủy thác 01 năm và được tự động gia hạn thêm 01 năm. Số dư tại thời điểm lập báo cáo ngày 31/03/2026 là 52.831.417.540 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 50)

7. Hàng tồn kho	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.633.916.410.371	-	1.559.562.672.421	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	554.324.824.652	-	522.847.851.440	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	441.935.540.121	-	427.794.813.029	-
DA Cụm CN Lương Sơn	87.987.005.922	-	87.817.478.148	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	509.778.515.604	-	482.863.282.194	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	29.963.522.202	-	29.963.522.202	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	9.927.001.870	-	8.275.725.408	-
Hàng hoá	60.246.556	-	107.061.556	-
Cộng	1.633.976.656.927	-	1.559.669.733.977	-

Hàng tồn kho

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/03/2026: 1.542.918.504.353 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 458.671.133.658 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 996.260.364.773 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87.987.005.922 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 31/03/2026 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 93.990.383.347 VND, 23.438.175.122 VND, 63.772.513.473 VND và 1.752.011.233 VND.

8..	Chi phí chờ phân bổ	31/03/2026	01/01/2026
a.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	2.923.688.402	1.095.543.353
	Chi phí khác	2.518.307.911	773.448.965
	Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo	405.380.491	322.094.388
b.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	16.977.235.742	18.213.297.473
	Chi phí chờ phân bổ	13.929.044.930	14.682.325.113
	Chi phí sửa chữa nhà xưởng	3.048.190.812	3.530.972.360
	Cộng	19.900.924.144	19.308.840.826
9.	Tài sản khác	31/03/2026	01/01/2026
	Ngắn hạn	3.761.360.000	3.552.360.000
	Vàng, kim khí quý, đá quý	3.761.360.000	3.552.360.000
	Cộng	3.761.360.000	3.552.360.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 51)**11. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	425.897.900	425.897.900
Số dư cuối kỳ	425.897.900	425.897.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	413.137.886	413.137.886
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	3.459.999	3.459.999
Số dư cuối kỳ	416.597.885	416.597.885
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	12.760.014	12.760.014
Số dư cuối kỳ	9.300.015	9.300.015

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

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.669.522.368	214.735.544.848	46.649.180.420	270.054.247.636
<i>Tăng trong kỳ</i>		-		-
Số dư cuối kỳ	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	2.988.326.209	4.294.710.895	40.449.240.656	47.732.277.760
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	57.197.430	2.306.179.308	536.838.861	2.900.215.599
<i>Chuyển nhượng</i>				-
Số dư cuối kỳ	3.045.523.639	6.600.890.203	40.986.079.517	50.632.493.359
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.681.196.159	210.440.833.953	6.199.939.764	222.321.969.876
Số dư cuối kỳ	5.623.998.729	208.134.654.645	5.663.100.903	219.421.754.277

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 208.293.478.506 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/03/2026	01/01/2026
13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (1)	114.396.838.163	114.099.687.558
Các dự án tỉnh Long An (1)	60.192.527.694	60.192.527.694
Các dự án tỉnh Hải Dương (1)	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án tỉnh Đồng Nai (1)	58.833.009.577	58.830.473.407
Các dự án TP Đà Nẵng (1)	41.484.411.148	50.784.411.148
Dự án khác (1)	42.173.681.338	40.323.465.632
Cộng	376.801.210.057	383.951.307.576

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

14. Phải trả người bán	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	112.472.943.056	112.472.943.056	92.539.304.870	92.539.304.870
Nhà cung cấp trong nước	112.472.943.056	112.472.943.056	92.539.304.870	92.539.304.870
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
Công ty TNHH Roland Berger	17.500.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thịnh Cường	3.731.469.190	3.731.469.190	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ACG VIỆT NAM	3.340.221.940	3.340.221.940	-	-
Công ty Cổ phần Thiết lập Công nghệ Thiết bị SYSTEMS	3.903.918.023	3.903.918.023	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phô Yên	16.944.687.790	16.944.687.790	-	-
Nhà cung cấp khác	67.052.646.113	67.052.646.113	33.856.536.775	33.856.536.775
Cộng	112.472.943.056	112.472.943.056	92.539.304.870	92.539.304.870

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Kim Hà	23.508.306.589	23.508.306.589	11.862.049.394	11.862.049.394
Công ty cổ phần dịch vụ Kinh Bắc (KBS)	131.475.960	131.475.960	131.475.960	131.475.960
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	13.500.000	13.500.000	1.317.600	1.317.600
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	5.497.200	5.497.200	9.752.400	9.752.400
Cộng	23.658.779.749	23.658.779.749	12.004.595.354	12.004.595.354
15. Người mua trả tiền trước			31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn			865.395.578	856.746.785
Khách hàng trong nước			865.395.578	856.746.785
Công ty TNHH CUBE SYSTEM Việt Nam			846.779.130	846.779.130
Khách hàng khác			18.616.448	9.967.655
Cộng			865.395.578	856.746.785
16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2026
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	21.094.745.180	14.307.829.083	30.076.190.550	5.326.383.713
Thuế thu nhập doanh nghiệp	311.424.048.450	3.116.559.990	32.093.454.909	282.447.153.531
Thuế thu nhập cá nhân	264.744.430	1.303.194.396	1.265.686.429	302.252.397
Thuế tài nguyên	78.621.532	218.306.670	215.630.524	81.297.678
Các loại thuế khác	-	962.353	962.353	-
Cộng	332.862.159.592	18.946.852.492	63.651.924.765	288.157.087.319
b. Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	-	-	30.450.024
Cộng	30.450.024	-	-	30.450.024
17. Chi phí phải trả			31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn			329.787.338.189	379.777.555.421
Lãi vay			218.699.248.315	171.674.575.967
Các khoản trích trước			1.823.935.985	2.077.255.667
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GDII (*)			109.264.153.889	141.922.779.838
Chi phí môi giới			-	18.346.943.949
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án CCN Tân Phú			-	45.756.000.000
Cộng			329.787.338.189	379.777.555.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Chi phí phải trả (tiếp theo)

	31/03/2026	01/01/2026
c. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần KumBa	6.522.740	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel	23.171.851	23.171.851
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	23.636.955.099	23.484.078.387
Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	2.655.285.400	2.537.662.737
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.561.710.442	6.552.523.492
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	401.579.667	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư và Phát Triển Hưng Yên	20.576.368.424	20.540.100.214
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel	1.389.123.290	1.305.041.099
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	65.293.150.683	63.713.424.655
Cộng	120.543.867.596	118.156.002.435
18. Doanh thu chờ phân bổ		
	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	1.934.646.492	1.039.811.332
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	134.078.267.573	4.096.360.705
Cộng	136.012.914.065	5.136.172.037
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	8.124.495.828	9.126.083.424
Cộng	8.124.495.828	9.126.083.424
19. Phải trả khác		
	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	216.852.794	170.111.760
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	417.834.673.709	275.764.634.082
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	30.361.616.655	30.361.616.655
+ Khách đặt cọc dự án KCN ĐDHHS 2 tại Tỉnh Bắc Ninh	135.488.304.329	-
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (1)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Các đối tượng khác	1.162.174.800	-
Chi phí lãi vay - Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)	18.700.000.000	18.700.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.737.686.085	75.415.932.195
Cộng	442.489.212.588	370.050.678.037
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.487.296.118	11.334.484.871
+ Các đối tượng khác	5.487.296.118	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.897.188.753	-
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.897.188.753	-
Cộng	11.384.484.871	11.334.484.871

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải trả khác bên liên quan

Công ty Cổ Phần KumBa	272.710.684	272.710.684
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel (2)	53.897.476.836	51.685.072.897
Công Ty TNHH MTV Công Nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	619.890.407	1.015.890.407
CÔNG TY CP KCN SÀI GÒN HẢI PHÒNG	1.566.830.156	1.767.316.073
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	103.633.463	103.633.463
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel	374.947.934	374.947.934
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	18.700.000.000	18.700.000.000
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na (1)	27.669.000.000	27.669.000.000
Cộng	103.564.489.480	101.948.571.458

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

(2) Số dư phải trả liên quan đến Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Saigontel tại thời điểm 31/03/2026 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 Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Saigontel về thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô TM7 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ Phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Căn cứ theo hợp đồng, Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn sẽ nhận được 70% lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính được kiểm toán của dự án. Hiện tại dự án đã bàn giao được 100% số lượng căn hộ. Số dư đến 31/03/2026 là 51.685.072.897 VND.

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

20. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026		01/01/2026	
	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	868.191.664.598	868.191.664.598	943.831.579.404	943.831.579.404
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (1)	42.702.892.883	42.702.892.883	42.702.892.883	42.702.892.883
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	98.206.917.963	98.206.917.963	98.206.917.963	98.206.917.963
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (3)	34.186.400.000	34.186.400.000	34.186.400.000	34.186.400.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (4)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	1.280.000.000	1.280.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (t.t)	31/03/2026		01/01/2026	
	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				
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An (5)	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công Ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (6)	315.000.000.000	315.000.000.000	315.000.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (7)	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel (8)	19.496.273.972	19.496.273.972	19.496.273.972	19.496.273.972
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	178.690.822.993	178.690.822.993	208.080.901.728	208.080.901.728
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (10)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (12)	7.961.595.236	7.961.595.236	5.091.409.552	5.091.409.552
22. Vay và nợ thuê tài chính (t.t)				
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
Nguyễn Thị Khuyên (16)	26.500.000.000	26.500.000.000	35.500.000.000	35.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (19)	32.820.000.000	32.820.000.000	32.820.000.000	32.820.000.000
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
Công ty TNHH MTV Bảo Minh Nga (21)	-	-	24.393.402.450	24.393.402.450
Công ty Công Nghệ Cao Đại Đồng (22)	-	-	40.017.919.305	40.017.919.305
Công ty CP Công Nghiệp Hoàn Sơn IP (23)	-	-	16.481.150.000	16.481.150.000
Các đối tượng khác	50.682.650.000	50.682.650.000	9.910.200.000	9.910.200.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	710.690.485.953	710.690.485.953	825.949.984.916	825.949.984.916
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (9)	595.993.866.853	595.993.866.853	583.983.180.132	583.983.180.132
Các đối tượng khác	800.800.000	800.800.000	800.800.000	800.800.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (12)	113.895.819.100	113.895.819.100	241.166.004.784	241.166.004.784
Cộng	1.578.882.150.551	1.578.882.150.551	1.769.781.564.320	1.769.781.564.320

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

(1) Khoản vay Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, chi tiết như sau:

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

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

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

(2.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và các Phụ lục số 01/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/0601/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2027.

(2.3) Hợp đồng số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 18/08/2023 và các Phụ lục số 01/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, Phụ lục số 02/1808/2023/HĐCVT/ LADIC-SGT, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2027.

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

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

(3.2) Thoả thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và các Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/ SDJ-SGT ngày 25/08/2022, Phụ lục số TT1-0104/2024/TTMV/SDJ-SGT ngày 31/03/2024, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 3,5%/năm, thời hạn đến hết ngày 01/04/2028.

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

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

Hợp đồng cho vay số 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và các phụ lục, phụ lục gắn nhất số 03G/2025/AT/PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2025. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/03/2027.

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

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

(6.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này là khoản vay tín chấp. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 30/10/2026.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7.1) Hợp đồng cho vay 02/2024/AT/SCD-SGT ngày 01/02/2024. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 8%/năm, thời hạn đến hết ngày 31/01/2027.

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

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

(8.1) Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/HITECH-SGT ngày 13/06/2024, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn đến hết ngày 13/06/2026.

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

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

20.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

(9.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, Phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 06 (sáu) tháng, thời hạn theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 557.325.604.061 VNĐ.

(9.2) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVDADTL/NHCT282-SGT-LS ký ngày 14/12/2023 để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, Phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 51 (năm mươi một) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 24 (hai mươi tư) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 8.021.175.198 VNĐ.

(9.6) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2024-HĐCVDADT/NHCT902-SGT, ký ngày 19/09/2024 để đầu tư xây dựng tòa nhà ICT2. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là tòa nhà ICT1 và tài sản hình thành trong tương lai là tòa nhà văn phòng ICT2 tại địa chỉ Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TPHCM. Lãi suất cho vay là 12%/năm. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 165.096.087.594 VNĐ.

(9.7) HĐ cho vay hạn mức số 012/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 28/05/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 11.027.720.500 VNĐ.

(9.8) HĐ cho vay hạn mức số 024/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 15/09/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 33.214.102.493 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (t.t)

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

(10.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 523.450.000 VNĐ.

(10.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 540.000.000 VNĐ.

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

Hợp đồng vay VPbank số BCLC-4055-01 ngày 14/12/2024 mục đích để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay tái tài trợ khoản vay của BIDV và vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2 huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo quy định của bên cho vay tại thời điểm giải ngân và tại ngày 31/03/2026 là 9,9% cho 23 khoản vay bù đắp, tái tài trợ và vay thi công. Hình thức bảo đảm: Tất cả các quyền tài sản, toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp; Toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Tài Khoản Dự Án, các khoản tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Án cùng các quyền, lợi ích phát sinh từ các khoản tiền gửi phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Dự Án. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 121.857.414.336 VNĐ

20.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

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

20.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty

(19) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa, chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2023 và các Phụ lục số 01/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2023, Phụ lục số 02/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/03/2024, Phụ lục số 03/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2024, Phụ lục số 04/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/09/2025 mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 28/09/2026.

(20) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Kumba, chi tiết như sau:

Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐCV/KUMBA-SGT ngày 05/02/2024, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 04/02/2027.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		31/03/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả		21.456.058.890	22.221.650.979
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		21.456.058.890	22.221.650.979
Cộng		21.456.058.890	22.221.650.979
22. Vốn chủ sở hữu			
1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 52.			
2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
Vốn góp của các nhà đầu tư	100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cộng	100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Tình hình góp vốn điều lệ như sau:	<i>Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</i>	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Vốn điều lệ còn phải góp</i>
	VND	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000	-
Cộng	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000	-
		03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
Vốn góp của chủ sở hữu			
<i>Vốn góp đầu năm</i>		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
4. Cổ phiếu		31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		148.003.518	148.003.518
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu được mua lại		310	310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		310	310
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		148.003.208	148.003.208
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		148.003.208	148.003.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Thông tin so sánh

Như đã trình bày trong thuyết minh, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, việc trình bày một khoản mục của báo cáo tài chính có thay đổi. Một số số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được phân loại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong kỳ trước, trước và sau khi được trình bày lại như sau:

a. Báo cáo tình hình tài chính:

Tên chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026 VND (theo Báo cáo tình hình tài chính phân loại lại)	01/01/2026 VND (theo Bảng cân đối kế toán)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		171.627.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136		235.385.364.596
Phải thu ngắn hạn khác	135	407.012.364.596	
Dự phòng phải thu ngắn hạn	137		(64.924.065.652)
	136	(64.924.065.652)	
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.095.543.353
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	1.095.543.353	
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.847.037.528
	162	7.847.037.528	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		30.450.024
	163	30.450.024	
Tài sản ngắn hạn khác	155		3.552.360.000
	165	3.552.360.000	
Phải thu dài hạn khác	216		65.845.358.540
	215	65.845.358.540	
Bất động sản đầu tư	230		222.321.969.876
	240	222.321.969.876	
Nguyên giá	231		270.054.247.636
	241	270.054.247.636	
Giá trị hao mòn lũy kế	242	(47.732.277.760)	
	232		(47.732.277.760)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		383.951.307.576
	252	383.951.307.576	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.004.769.160.383
	260	2.004.769.160.383	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		783.763.680.000
	262	783.763.680.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		740.011.372.585
	263	740.011.372.585	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

a. Báo cáo tình hình tài chính (t.t)

Tên chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026 VND (theo Báo cáo tình hình tài chính phân loại lại)	01/01/2026 VND (theo Bảng cân đối kế toán)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(391.831.892.202)
	264	(391.831.892.202)	
Chi phí trả trước dài hạn	261		18.213.297.473
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	18.213.297.473	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		
	272	-	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		332.862.159.592
	314	332.862.159.592	
Phải trả người lao động	314		146.148.672
	315	146.148.672	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		379.777.555.421
	316	379.777.555.421	
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.136.172.037
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.136.172.037	
Phải trả ngắn hạn khác	319		370.050.678.037
	320	370.050.678.037	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		943.831.579.404
	321	943.831.579.404	
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
	322	-	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		9.126.083.424
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	9.126.083.424	
Phải trả dài hạn khác	337		11.334.484.871
	338	11.334.484.871	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		825.949.984.916
	339	825.949.984.916	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		22.221.650.979
	342	22.221.650.979	
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000
	4111	1.480.035.180.000	
Cổ phiếu quỹ	415		(3.100.000)
Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	(3.100.000)	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		665.198.748.182
	420	665.198.748.182	
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		330.492.830.952
	420a	330.492.830.952	
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		334.705.917.230
	420b	334.705.917.230	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

Tên chỉ tiêu	Mã số	03 tháng đầu năm 2025 Phân loại lại	03 tháng đầu năm 2025 (theo báo cáo trước đây)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.437.428.784)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.437.428.784)	
Chi phí lãi vay	06		14.661.553.901
Chi phí đi vay	06	14.661.553.901	
Tăng (+), giảm (-) chi phí trả trước	12		(14.668.465.844)
Tăng (+), giảm (-) chi phí chờ phân bổ	12	(14.668.465.844)	
Tiền lãi vay đã trả	14		(10.522.492.655)
Chi phí đi vay đã trả	14	(10.522.492.655)	

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****a. Doanh thu**

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	55.583.220.923	26.466.043.698
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	14.026.474.431	673.164.722.719
Cộng	69.609.695.354	699.630.766.417

b. Doanh thu cho thuê tài sản

Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, Bắc Ninh và tại Cụm công nghiệp Tân Phú 1, Thái Nguyên vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số V.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:

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
b1. Ghi nhận doanh thu một lần		
Doanh thu	-	664.069.229.824
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	476.125.962.106
b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
Doanh thu	-	20.752.163.432
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	14.878.936.316

2. Giá vốn hàng bán

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	18.433.010.306	9.246.329.805
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	9.450.055.302	185.477.231.412
Cộng	27.883.065.608	194.723.561.217

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	5.543.248.666	1.437.428.784
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	15.113.242
Cộng	5.543.248.666	1.452.542.026
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	12.488.684.863	14.661.553.901
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	13.204.521.581
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực thiện	-	8.636.550
Cộng	12.488.684.863	27.874.712.032
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	14.365.111.306	11.462.020.849
Chi phí đồ dùng văn phòng	23.241.253	299.128.652
Chi phí khấu hao	890.642.214	1.176.093.011
Thuế, phí, lệ phí	251.412.487	234.427.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.306.248.587	3.564.361.366
Chi phí bằng tiền khác	1.869.118.937	7.581.188.570
Cộng	21.705.774.784	24.317.219.697
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
a. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	3.116.559.990	96.860.810.278
b. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.116.559.990	96.860.810.278
7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(765.592.089)	(765.592.089)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.406.080.949	63.238.374.437

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	271.305.494.718	212.733.149.784

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tổng Công ty/Doanh nghiệp không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chức vụ		03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
+ 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	39.000.000	39.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	39.000.000	39.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	39.000.000	39.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	39.000.000	39.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
+ Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	118.334.064	83.196.788
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	226.229.239	166.103.834
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	219.375.000	168.750.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc chi nhánh Thái Nguyên	77.995.000	247.030.000
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám Đốc Chi nhánh Bắc Ninh	118.288.486	105.656.080
Cộng		1.012.221.789	1.022.736.702

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	200.485.917	177.355.163
	Phải trả tiền dịch vụ	251.191.640	874.000.000
	Phải trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	-	170.576.327
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	-	224.333.947
	Cần trừ công nợ	200.485.917	388.323.103
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	251.191.640	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	-	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	30.004.950.000	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	27.257.826.712	-
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	20.437.200	10.978.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	25.621.200	-
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	9.752.400	26.510.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	5.497.200	39.204.000
	Cho vay	-	55.000.000.000
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu tái định cư Nam Tân Tập	87.071.232.880	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	4.242.191.780	766.331.506
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	1.404.000	2.233.000
	Phải trả tiền lãi vay	84.082.191	244.109.590
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Cho vay	-	1.500.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	166.684.931	135.452.055
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	7.531.200	36.938.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	13.500.000	7.865.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.317.600	-
	Phải trả tiền lãi vay	401.579.667	2.004.410.564
	Trả tiền gốc vay	-	6.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Phải trả tiền lãi vay	36.268.210	327.163.421
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải trả tiền lãi vay	117.622.663	341.485.150
	Trả tiền lãi vay	-	500.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	2.192.400	26.246.000
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	2.192.400	26.246.000
	Cho vay	510.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	16.648.767	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	03 tháng đầu năm 2026	03 tháng đầu năm 2025
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây	Phải trả tiền lãi vay	152.876.712	443.835.616
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Phải trả tiền lãi vay	9.186.950	26.671.790
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Cần trừ công nợ	200.485.917	388.323.103
Công ty CP Kum Ba	Phải trả tiền lãi vay	18.936.987	201.844.931
	Trả tiền gốc vay	-	850.000.000
Công ty CP TN Global	Phải thu tiền bán hàng cung cấp dịch vụ	47.740.963	144.766.717
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	2.657.642	96.033.051
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	935.550.000
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	935.550.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	-	3.337.457.331
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	21.702.219	21.702.219
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	21.702.219	21.702.219
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Phải trả tiền lãi vay	1.579.726.028	4.647.945.205

5. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 53.

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

Người lập biểu

Quyền Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thị Cẩm Vân

Lê Nguyễn Hoàng Anh

Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2026			01/01/2026		
	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	(86.304.113.794)	786.521.886.206
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	(3.235.681.640)	31.764.318.360
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	(45.201.741.459)	21.041.258.541
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	(267.471.957)	1.315.528.043
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(36.485.547.923)	488.514.452.077	525.000.000.000	(36.485.547.923)	488.514.452.077
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	(1.113.670.815)	123.886.329.185

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	783.763.680.000	(8.366.820.784)	775.396.859.216	783.763.680.000	(8.366.820.784)	775.396.859.216
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	(5.903.542.218)	133.465.137.782
Công ty CP SkyX Saigontel (8)	3.480.000.000	(253.911.299)	3.226.088.701	3.480.000.000	(253.911.299)	3.226.088.701
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	(1.837.500.000)	27.562.500.000
Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam (18)	11.515.000.000	(371.867.267)	11.143.132.733	11.515.000.000	(371.867.267)	11.143.132.733
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.011.372.585	(297.160.957.624)	442.850.414.961	700.011.372.585	(297.160.957.624)	442.850.414.961
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (11)	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (12)	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (13)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (14)	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (15)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (16)	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (17)	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
Công ty CP Đầu tư Việt Số	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	(391.831.892.202)	2.004.769.160.383

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Nợ xấu	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác						
Ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.064.467.970	-	Trên 3 năm	4.064.467.970	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	1.073.851.604	-	Trên 3 năm	1.073.851.604	-	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	49.123.746.078	-	Trên 3 năm	49.123.746.078	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty khác	17.253.793.078	-	Trên 3 năm	9.411.393.078	-	Trên 3 năm
Phải thu cho vay	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	64.924.065.652	-		64.924.065.652	-	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	64.924.065.652	-	64.924.065.652
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-	-
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 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. 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	61.517.953.361	51.954.460.210	38.332.080.497	48.066.616.950	199.871.111.018
Mua trong kỳ	50.950.453	-	-	-	50.950.453
ĐT XDCB h.thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	61.568.903.814	51.954.460.210	38.332.080.497	48.066.616.950	199.922.061.471
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	43.850.528.725	10.865.512.597	25.487.967.119	30.022.613.529	110.226.621.970
Khấu hao trong kỳ	580.743.799	1.135.133.056	697.679.103	944.575.702	3.358.131.660
Số dư cuối kỳ	44.431.272.524	12.000.645.653	26.185.646.222	30.967.189.231	113.584.753.630
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	17.667.424.636	41.088.947.613	12.844.113.378	18.044.003.421	89.644.489.048
Số dư cuối kỳ	17.137.631.290	39.953.814.557	12.146.434.275	17.099.427.719	86.337.307.841

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 42,138,988,440 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12,572,670,932 VND

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	330.492.830.952	1.810.059.791.152
Lợi nhuận	-	-	-	357.163.420.138	357.163.420.138
Số dư tại ngày 31/03/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	687.656.251.090	2.167.223.211.290
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	665.198.748.182	2.144.765.708.382
Lợi nhuận	-	-	-	8.880.446.452	8.880.446.452
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2026	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	674.079.194.634	2.153.646.154.834

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. 5 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	55.583.220.923	14.026.474.431	-	69.609.695.354
2. Giá vốn	18.433.010.306	9.450.055.302	-	27.883.065.608
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	37.150.210.617	4.576.419.129	-	41.726.629.746
4. Tài sản bộ phận	60.246.556	1.847.675.063.745	-	1.847.735.310.301
5. Tài sản không phân bổ				3.235.741.237.951
Tổng tài sản				5.083.476.548.252
6. Nợ phải trả bộ phận	-	5.897.188.753	53.897.476.836	59.794.665.589
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.870.035.727.829
Tổng nợ phải trả				2.929.830.393.418

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh và Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	50.740.109.189	18.869.586.165	-	69.609.695.354
2. Giá vốn	23.013.744.153	4.869.321.455	-	27.883.065.608
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	27.726.365.036	14.000.264.710	-	41.726.629.746
4. Tài sản bộ phận	2.332.791.482.020	2.147.508.033.219	603.177.033.013	5.083.476.548.252
5. Tài sản không phân bổ				-
Tổng tài sản				5.083.476.548.252
6. Nợ phải trả bộ phận	1.598.082.570.224	847.089.693.796	484.658.129.398	2.929.830.393.418
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				2.929.830.393.418

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo Quý I năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý I năm 2026 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

Số liệu KQKD Riêng lẻ công bố

STT	Chỉ tiêu	Quý 01/2026	Quý 01/2025	Giá trị	Tỷ lệ %	Ghi chú
		(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	69.609.695.354	699.630.766.417	(630.021.071.063)	-90%	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-		
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	69.609.695.354	699.630.766.417	(630.021.071.063)	-90%	(1)
4.	Giá vốn hàng bán	27.883.065.608	194.723.561.217	(166.840.495.609)	-86%	
	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.726.629.746	504.907.205.200	(463.180.575.454)	-92%	(1)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	5.543.248.666	1.452.542.026	4.090.706.640	282%	
7.	Chi phí tài chính	12.488.684.863	27.874.712.032	(15.386.027.169)	-55%	
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	12.488.684.863	14.661.553.901	(2.172.869.038)	-15%	
8.	Chi phí bán hàng	1.825.384.217	1.913.493.231	(88.109.014)	-5%	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.705.774.784	24.317.219.697	(2.611.444.913)	-11%	
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	11.250.034.548	452.254.322.266	(441.004.287.718)	-98%	(2)
11.	Thu nhập khác	265.155.101	1.070.438.221	(805.283.120)	-75%	
12.	Chi phí khác	283.775.296	66.122.160	217.653.136	329%	
13.	Lợi nhuận khác	(18.620.195)	1.004.316.061	(1.022.936.256)		
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.231.414.353	453.258.638.327	(442.027.223.974)	-98%	
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.116.559.990	96.860.810.278	(93.744.250.288)	-97%	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)	-		
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.880.446.452	357.163.420.138	(348.282.973.686)	-98%	(3)

Nguyên nhân dẫn đến chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý I năm 2026:

- (1) - Tại quý 01/2025 sau khi hoàn tất pháp lý Chi nhánh Bắc Ninh của Công ty tại tỉnh Bắc Ninh đã nhanh chóng triển khai thủ tục bàn giao đất và Công ty mẹ hoàn thành quyết toán dự án nhà chung cư tại tỉnh Bắc Giang nên doanh thu Quý 01/2025 tăng mạnh so với Doanh thu Quý 01/2026.
- Quý 01/2026 không bàn giao đất nhiều như thời điểm cùng kỳ năm 2025 nên Doanh thu giảm 90% tương ứng giảm 630 tỷ đồng và lợi nhuận gộp Quý 01/2026 giảm 463 tỷ đồng tương ứng giảm 92% so với cùng kỳ năm 2025
- (2),(3) - Chính nguyên nhân trên làm cho Lợi nhuận trước thuế Quý 01/2026 giảm 98% so với cùng kỳ năm 2025 và Lợi nhuận sau thuế Quý