

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG
NGHỆ VIỆN THÔNG SÀI GÒN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Số: 25/2026/CV-SGT

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

- Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỆN THÔNG SÀI GÒN
Mã chứng khoán: SGT
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028.3715 9909 Fax: 028.5437 1074
Email: info@saigontel.vn Website: www.saigontel.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Báo cáo tài chính Riêng lẻ kiểm toán năm 2025
 - Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2025
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng lẻ và BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viện Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 25/03/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

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

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 68

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

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

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).

- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ông Đặng Thành Tâm

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận

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

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

T.P. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

Tổng Giám đốc

Số: A0725338-HN/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các công ty con (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 68, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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

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

Thay mặt và đại diện



Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Giám đốc kiểm toán

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

Hà Nguyễn Hoàng Nhân
Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.493.509.192.389	6.055.066.024.225
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	184.449.696.767	123.604.355.065
1. Tiền	111		114.449.696.767	110.950.487.833
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	12.653.867.232
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		225.022.010.851	187.387.209.350
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	225.022.010.851	187.387.209.350
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.310.962.685.404	2.322.780.906.598
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	366.805.589.974	1.150.444.753.046
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	558.492.406.957	440.666.777.127
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	129.068.200.000	107.703.200.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	326.023.761.158	682.551.049.110
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(69.427.272.685)	(58.584.872.685)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.726.602.646.220	3.385.392.651.661
1. Hàng tồn kho	141		3.726.602.646.220	3.385.392.651.661
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.472.153.147	35.900.901.551
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	1.510.555.651	1.256.534.764
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.000.038.102	29.322.653.483
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	2.434.768.394	3.076.315.304
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10	4.526.791.000	2.245.398.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.154.704.916.123	2.189.832.624.316
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		68.346.866.400	74.823.455.400
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	93.346.866.400	92.323.455.400
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6b	(25.000.000.000)	(17.500.000.000)
II. Tài sản cố định	220		96.521.981.913	52.455.891.960
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	96.509.221.899	52.429.291.950
- Nguyên giá	222		214.073.662.838	156.386.847.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(117.564.440.939)	(103.957.555.265)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	12.760.014	26.600.010
- Nguyên giá	228		492.872.900	492.872.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(480.112.886)	(466.272.890)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	262.810.615.075	15.415.265.415
- Nguyên giá	231		312.344.539.058	55.318.702.788
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49.533.923.983)	(39.903.437.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.14	424.790.309.656	662.395.920.500
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		424.790.309.656	662.395.920.500
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	1.276.797.437.363	1.372.207.454.398
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		833.932.022.402	828.174.513.445
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		740.026.372.585	700.026.372.585
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(297.160.957.624)	(155.993.431.632)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.437.705.716	12.534.636.643
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	18.981.707.569	4.185.047.263
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		955.998.147	849.589.380
3. Lợi thế thương mại	269		5.500.000.000	7.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.648.214.108.512	8.244.898.648.541

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.229.630.006.375	6.153.479.685.343
I. Nợ ngắn hạn	310		3.296.158.181.442	3.502.808.670.456
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	304.712.543.846	508.857.852.618
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	12.636.577.645	12.598.844.851
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	333.394.744.496	282.076.863.124
4. Phải trả người lao động	314		398.324.672	5.382.310.497
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	414.494.889.882	440.032.938.739
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	39.085.986.310	38.368.676.080
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	330.198.055.176	809.434.683.573
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	1.856.821.289.168	1.395.029.679.595
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.415.770.247	11.026.821.379
II. Nợ dài hạn	330		1.933.471.824.933	2.650.671.014.887
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	-	816.302.464
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	9.126.083.424	9.345.271.778
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	14.882.568.671	432.611.745.959
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21b	1.869.980.699.100	2.177.295.606.711
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	39.482.473.738	30.602.087.975

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.418.584.102.137	2.091.418.963.198
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	2.418.584.102.137	2.091.418.963.198
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(3.100.000)	(3.100.000)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		673.910.134.055	341.094.869.726
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		341.094.869.726	211.044.863.259
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		332.815.264.329	130.050.006.467
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		265.107.007.882	270.757.133.272
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.648.214.108.512	8.244.898.648.541

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng

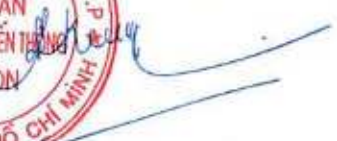


Lê Nguyễn Hoàng Anh

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



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.855.192.764.159	1.844.054.837.683
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	1.855.192.764.159	1.844.054.837.683
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	979.764.120.885	1.336.052.905.933
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		875.428.643.274	508.001.931.750
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	38.868.047.730	54.363.045.037
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	240.967.529.489	174.990.844.916
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		99.791.366.947	159.204.600.513
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		5.757.508.957	6.110.976.304
9. Chi phí bán hàng	25		9.867.899.340	10.049.280.112
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	176.771.811.740	159.473.217.701
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		492.446.959.392	223.962.610.362
12. Thu nhập khác	31		10.514.548.971	3.281.389.454
13. Chi phí khác	32		3.008.105.619	7.586.823.585
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.506.443.352	(4.305.434.131)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		499.953.402.744	219.657.176.231
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	164.014.286.809	86.998.219.426
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	8.773.976.996	5.157.518.269
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		327.165.138.939	127.501.438.536
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		332.815.264.329	130.050.006.467
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.650.125.390)	(2.548.567.931)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	2.249	879
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	2.249	879

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

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

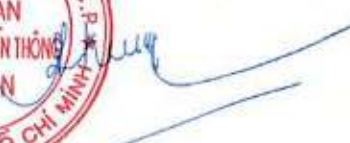
Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		499.953.402.744	219.657.176.231
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11,12,13	24.144.797.280	17.148.915.429
- Các khoản dự phòng	03		152.898.874.860	49.683.711.910
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(324.481.257)	(99.230.344)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.241.376.344)	(46.605.545.699)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	99.791.366.947	159.204.600.513
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		746.222.584.230	398.989.628.040
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		1.033.360.239.884	(276.971.156.193)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(391.972.888.819)	(676.640.327.810)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1.085.300.353.393)	1.052.284.208.923
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(15.050.681.193)	2.750.089.092
- Tiền lãi vay đã trả	14		(228.209.527.547)	(512.085.425.824)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(20.724.062.929)	(21.736.462.262)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.825.808.000)	(684.157.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.499.502.233	(34.093.603.362)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(48.350.469.835)	(127.528.938.263)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		137.681.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(332.099.801.501)	(461.897.352.575)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		273.100.000.000	377.234.882.763
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	(11.518.000.000)
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.081.323.172	62.565.996.230
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(130.131.266.346)	(161.143.411.845)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	1.810.388.191.449	2.653.678.382.951
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(1.655.911.489.487)	(2.433.591.525.266)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		154.476.701.962	220.086.857.685
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		60.844.937.849	24.849.842.478
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		123.604.355.065	98.754.259.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		403.853	252.672
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	184.449.696.767	123.604.355.065

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL CORP

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.

- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng).

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

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

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở).

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).

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

- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- Quảng cáo.

- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 249 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 227 nhân viên).**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Danh sách các công ty con**

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

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

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

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70,00%	70,00%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	46.243.000.000	100,00%	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
3. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn	Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng...	120.000.000.000	60,00%	60,00%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.583.000.000	100,00%	100,00%
5. Công ty TNHH Saigontel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	525.000.000.000	75,00%	75,00%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	125.000.000.000	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,00%	100,00%

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (06) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,00%	30,00%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	139.368.680.000	48,93%	48,93%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,00%	40,00%
4. Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36,75%	36,75%
5. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	11.515.000.000	49,00%	49,00%
6. Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	30.000.000.000	21,00%	30,00%

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật - chỉ để cập nhật với công ty nhà nước).

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

- + Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá 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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 có liên quan.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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 HỢP NHẤT

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

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 năm tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:

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

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

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

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

Đối với Chi nhánh Thái Nguyên:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong 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, chi phí phải trả, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. Bên liên quan

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	114.449.696.767	110.950.487.833
Tiền mặt	807.793.522	468.053.551
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	113.641.903.245	110.482.434.282
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	12.653.867.232
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	70.000.000.000	12.653.867.232
Cộng	184.449.696.767	123.604.355.065

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	225.022.010.851	225.022.010.851	186.387.209.350	186.387.209.350
Cộng	225.022.010.851	225.022.010.851	187.387.209.350	187.387.209.350

(*) Trong đó khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng đang dùng để đảm bảo cho khoản vay được thuyết minh tại mục V.21. tại ngày 31/12/2025 là 202.522.010.851 VND.

Khoản tiền gửi được dùng để bảo lãnh cho nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án theo Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 624/BQLKKT-KHĐT ngày 12/5/2022 giữa Công ty và Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Long An đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại ngày 31/12/2025 là 19.500.000.000 VND.

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

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	153.552.460.703	-	369.154.430.007	-
Công ty CP Công nghệ cao Đại Đồng (*)	78.295.929.075	-	-	-
Công ty CP Công nghệ Hoàn Sơn IP (*)	55.202.250.000	-	-	-
Công ty TNHH Bàn ghế và Thiết bị Y tế Hùng Hòa (*)	29.874.707.697	-	-	-
Công ty TNHH SLP Park Tiên Du	-	-	646.202.081.325	-
Khách hàng trong nước khác	49.880.242.499	(4.126.259.453)	135.088.241.714	(4.126.259.453)
Cộng	366.805.589.974	(4.126.259.453)	1.150.444.753.046	(4.126.259.453)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (t.t)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	153.552.460.703	-	369.154.430.007	-
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	5.870.507.773	-	7.110.418.073	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	396.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	14.850.000	-	-	-
Công Ty CP TN Global	2.657.642	-	48.301.840	-
Công ty CP SkyX Saigontel	-	-	60.000.000	-
Cộng	159.836.476.118	-	376.373.149.920	-
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Nhà cung cấp trong nước	557.050.991.407	(4.073.851.604)	439.225.361.577	(1.073.851.604)
<i>Công ty CP Vĩnh Hưng Long An (1)</i>	350.577.294.418	-	224.173.354.454	-
<i>Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (2)</i>	72.544.055.817	-	70.181.594.420	-
<i>Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Cần Giuộc (3)</i>	66.269.346.489	-	26.130.068.435	-
<i>Công ty CP Giao thông Bình Nguyên</i>	18.448.202.367	-	30.331.205.199	-
<i>Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà</i>	11.862.049.394	-	59.439.648.997	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	37.350.042.922	(4.073.851.604)	28.969.490.072	(1.073.851.604)
- Nhà cung cấp nước ngoài	1.441.415.550	(1.441.415.550)	1.441.415.550	(1.441.415.550)
Cộng	558.492.406.957	(5.515.267.154)	440.666.777.127	(2.515.267.154)

(1) Khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Vĩnh Hưng Long An theo các Hợp đồng thi công xây dựng và cung cấp, lắp đặt thiết bị và san lấp công trình cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập.

(2) 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.

(3) Khoản ứng trước cho Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực Cần Giuộc kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	129.068.200.000	(10.662.000.000)	107.703.200.000	(10.662.000.000)
Công ty CP Bất động sản BHS (1)	95.541.200.000	-	77.041.200.000	-
Công ty CP 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	22.865.000.000	-	20.000.000.000	-
Cộng	129.068.200.000	(10.662.000.000)	107.703.200.000	(10.662.000.000)
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Bất động sản BHS	95.541.200.000	-	77.041.200.000	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn VINA	9.120.000.000	-	6.370.000.000	-
Công ty Cổ Phần TN Global	1.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	515.000.000	-	-	-
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	-	1.400.000.000	-
Cộng	106.176.200.000	-	84.811.200.000	-

Thuyết minh các khoản cho vay

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần Bất động sản BHS vay tín chấp theo các hợp đồng cho vay có kỳ hạn từ 6-8 tháng, lãi suất tại ngày 31/12/2025 từ 8%-8,5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/07/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	326.023.761.158	(49.123.746.078)	682.551.049.110	(41.281.346.078)
+ Ký cược, ký quỹ	74.000.000	-	4.942.968.966	-
+ Tạm ứng	192.967.804.173	-	255.279.825.871	-
Ông Nguyễn Duy Phong (1)	62.582.153.106	-	61.610.094.400	-
Ông Nguyễn Khắc Tài	-	-	40.763.632.700	-
Các đối tượng khác	130.385.651.067	-	152.906.098.771	-
+ Tiền lãi cho vay	15.679.509.636	(4.930.801.750)	10.382.145.232	(4.930.801.750)
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.930.801.750	(4.930.801.750)	4.930.801.750	(4.930.801.750)
Các đối tượng khác	10.748.707.886	-	5.451.343.482	-
+ Các khoản phải thu khác	117.302.447.349	(44.192.944.328)	411.946.109.041	(36.350.544.328)
Công ty CP Xây dựng Công trình Minh Sơn (2)	61.658.687.000	-	20.130.000.000	-
Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	172.000.000.000	-
Ủy thác đầu tư cho cá nhân	-	-	155.992.140.460	-
Các đối tượng khác	23.953.760.349	(12.502.944.328)	32.133.968.581	(4.660.544.328)
b. Dài hạn	93.346.866.400	(25.000.000.000)	92.323.455.400	(17.500.000.000)
+ Ký quỹ, ký cược	15.515.448.860	-	14.492.037.860	-
+ Phải thu khác	77.831.417.540	(25.000.000.000)	77.831.417.540	(17.500.000.000)
Ủy thác đầu tư cho cá nhân (3)	52.831.417.540	-	52.831.417.540	-
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (4)	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.000.000.000	(17.500.000.000)
Cộng	419.370.627.558	(74.123.746.078)	774.874.504.510	(58.781.346.078)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	(25.000.000.000)	25.096.273.972	(17.500.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản BHS	7.481.175.810	-	3.155.247.037	-
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	4.827.413.711	-	4.169.117.809	-
Công ty CP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	-	-	172.000.000.000	-
Cộng	38.207.314.521	(25.000.000.000)	205.319.363.818	(17.500.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

(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) Đặt cọc cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn theo các hợp đồng nguyên tắc sau:

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2024/HĐNT/MS-SGU ký ngày 29 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn ("Công ty Minh Sơn") và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn ("Công ty SGU") về việc hợp tác đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khối 7 tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Thành phố Đà Nẵng) với diện tích 59.237 m² do Công ty Minh Sơn làm chủ đầu tư. Công ty SGU có quyền chọn mua Dự án để trở thành khách hàng của Công ty Minh Sơn hoặc chuyển quyền chọn mua cho pháp nhân hoặc cá nhân do bên Công ty SGU chỉ định. Công ty Minh Sơn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án với bên Công ty SGU đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sau khi Dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán. Đến hiện tại, dự án đã triển khai khoảng 80% khối lượng hạ tầng kỹ thuật (đối với phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và được cấp phép xây dựng). Chủ đầu tư đang tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng và nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh tiến độ và quy mô dự án) để tiếp tục triển khai các hạng mục còn lại của dự án.

- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐNT/MS-SGU ký ngày 26 tháng 02 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Minh Sơn ("Công ty Minh Sơn") và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn ("Công ty SGU") về việc hợp tác đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Điện Minh (Giai đoạn 1) tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Thành phố Đà Nẵng) với diện tích 85.359 m² do Công ty Minh Sơn làm chủ đầu tư. Công ty SGU có quyền chọn mua Dự án để trở thành khách hàng của Công ty Minh Sơn hoặc chuyển quyền chọn mua cho pháp nhân hoặc cá nhân do bên Công ty SGU chỉ định. Công ty Minh Sơn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án với bên Công ty SGU đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sau khi Dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán. Đến hiện tại, dự án đã hoàn thành thi công một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật (đối với phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và được cấp phép xây dựng) và tiếp tục triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thi công các hạng mục tiếp theo khi có mặt bằng sạch.

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

(4) Khoản phải thu khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần doanh nghiệp dự án trong tương lai của Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn. Hiện tại hợp đồng đã quá hạn, Công ty đánh giá dự án liên quan không thể tiếp tục thực hiện và khoản đặt cọc không còn khả năng thu hồi.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	3.726.494.234.664	-	3.385.306.379.661	-
Dự án KCN Nam Tân Tập	2.011.496.597.610	-	1.563.922.029.297	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	522.847.851.440	-	404.351.834.100	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	427.794.813.029	-	383.654.125.023	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	481.052.404.794	-	705.225.544.771	-
Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	29.963.522.202	-	30.373.605.361	-
DA Cụm CN Lương Sơn	87.817.478.148	-	84.877.806.704	-
Dự án Tâm linh Long Châu	59.816.291.332	-	54.554.778.131	-
Dự án NOXH Bầu Tràm 2	-	-	55.267.154.752	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	105.705.276.109	-	103.079.501.522	-
Hàng hoá	108.411.556	-	86.272.000	-
Cộng	3.726.602.646.220	-	3.385.392.651.661	-

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2025: 3.488.648.795.590 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 438.692.055.363 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 950.642.664.469 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 87.817.478.148 và dự án KCN Nam Tân Tập là 2.011.496.597.610 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng được thuyết minh tại mục V.21.

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá đến thời điểm 31/12/2025 vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Dự án CCN Tân Phú 1, Dự án CCN Tân Phú 2, Dự án KCN Nam Tân Tập, Dự án Cụm CN Lương Sơn và Dự án Tâm linh Long Châu lần lượt là 92.489.047.177 VND, 83.095.688.687 VND, 59.454.551.421 VND, 291.756.753.964 VND, 1.582.483.459 VND và 35.647.908.467 VND.

9. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.510.555.651	1.256.534.764
Công cụ dụng cụ	324.505.678	252.440.709
Chi phí khác	1.186.049.973	1.004.094.055
b. Chi phí trả trước dài hạn	18.981.707.569	4.185.047.263
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	3.530.972.360	2.312.199.118
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.662.200.480	112.225.966
Chi phí chờ phân bổ khác	13.788.534.729	1.760.622.179
Cộng	20.492.263.220	5.441.582.027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2025	01/01/2025
Vàng, kim khí quý, đá quý	4.526.791.000	2.245.398.000
Cộng	4.526.791.000	2.245.398.000

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

12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	492.872.900	492.872.900
Số dư cuối năm	492.872.900	492.872.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	466.272.890	466.272.890
Khấu hao trong năm	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối năm	480.112.886	480.112.886
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	26.600.010	26.600.010
Số dư cuối năm	12.760.014	12.760.014

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 423.672.900 VND

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

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	8.669.522.368	-	46.649.180.420	55.318.702.788
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	214.735.544.848	42.290.291.422	257.025.836.270
Số dư cuối năm	8.669.522.368	214.735.544.848	88.939.471.842	312.344.539.058
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.726.467.741	-	37.176.969.632	39.903.437.373
Khấu hao trong năm	261.858.468	4.294.710.895	5.073.917.247	9.630.486.610
Số dư cuối năm	2.988.326.209	4.294.710.895	42.250.886.879	49.533.923.983
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	5.943.054.627	-	9.472.210.788	15.415.265.415
Số dư cuối năm	5.681.196.159	210.440.833.953	46.688.584.963	262.810.615.075

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 250.929.479.152 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang				
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (1)	114.099.687.558	114.099.687.558	120.206.820.586	120.206.820.586
Các dự án tỉnh Long An (1)	60.192.527.694	60.192.527.694	67.443.975.001	67.443.975.001
Các dự án tỉnh Hải Dương (1)	59.720.742.137	59.720.742.137	59.720.742.137	59.720.742.137
Các dự án khác (1)	190.777.352.267	190.777.352.267	172.410.248.636	172.410.248.636
Dự án Toà nhà ICT 2 (2)	-	-	242.614.134.140	242.614.134.140
Cộng	424.790.309.656	424.790.309.656	662.395.920.500	662.395.920.500

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

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

15. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty CP LICOGI13	73.772.273.191	73.772.273.191	91.522.273.191	91.522.273.191
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	31.075.607.310	31.075.607.310	72.929.488.736	72.929.488.736
Công ty CP Tập đoàn GDC	26.627.206.181	26.627.206.181	52.832.859.712	52.832.859.712
Nhà cung cấp trong nước khác	173.237.457.164	173.237.457.164	291.573.230.979	291.573.230.979
Cộng	304.712.543.846	304.712.543.846	508.857.852.618	508.857.852.618
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.317.600	1.317.600	-	-
Công ty CP TN Global	-	-	990.387.000	990.387.000
Cộng	1.317.600	1.317.600	990.387.000	990.387.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025		
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	10.736.600.000	10.718.948.612		
Khách hàng trong nước khác	1.899.977.645	1.879.896.239		
Cộng	12.636.577.645	12.598.844.851		
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	10.736.600.000	10.718.948.612		
Cộng	10.736.600.000	10.718.948.612		
17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
Thuế GTGT	113.410.314.288	101.256.262.479	193.279.458.182	21.387.118.585
Thuế TNDN	168.217.880.459	164.014.286.809	20.724.062.929	311.508.104.339
Thuế thu nhập cá nhân	368.606.615	4.062.781.710	4.010.488.285	420.900.040
Thuế tài nguyên	80.061.762	888.584.402	890.024.632	78.621.532
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	9.322.324.508	9.322.324.508	-
Các loại thuế khác	-	2.320.790.164	2.320.790.164	-
Cộng	282.076.863.124	281.865.030.072	230.547.148.700	333.394.744.496
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	2.977.003.128	7.249.347	648.796.257	2.335.456.218
Thuế TNDN	68.862.152	-	-	68.862.152
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.450.024	-	-	30.450.024
Cộng	3.076.315.304	7.249.347	648.796.257	2.434.768.394

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
18. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	414.494.889.882	440.032.938.739
Chi phí lãi vay	197.793.452.291	206.786.490.932
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Đại đồng Hoàn Sơn GDII (1)	141.922.779.838	70.907.549.094
Chi phí phải trả theo dự toán chi phí dự án Cụm công nghiệp Tân Phú I (1)	45.756.000.000	-
Trích trước chi phí xây dựng	6.367.941.440	86.181.906.600
Chi phí môi giới	18.346.943.949	72.803.720.280
Các khoản trích trước khác	4.307.772.364	3.353.271.833
b. Dài hạn	-	816.302.464
Chi phí lãi vay	-	816.302.464
Cộng	414.494.889.882	440.849.241.203
c. Chi phí phải trả các bên liên quan (*)		
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát	63.713.424.655	63.713.424.657
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	44.627.059.905	37.745.783.687
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	22.887.123.289	22.887.123.289
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	20.540.100.214	19.235.457.644
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	6.552.523.492	6.444.354.564
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	2.537.662.737	1.152.750.736
Công ty Cổ phần Công viên Tâm linh Bảo Lạc	988.974.240	808.737.257
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	23.627.740.351
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	157.433.392
Công ty Cổ Phần KumBa	-	174.795.614
Cộng	161.846.868.532	175.947.601.191
(1) Chi phí còn phải đầu tư đối với diện tích đất thương phẩm đã ghi nhận doanh thu, được ước tính dựa trên đơn giá dự toán cho từng Dự án.		
(*) Công ty đã có kế hoạch và đạt được thỏa thuận thanh toán trong năm 2026 đối với các bên liên quan này.		
19. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	39.085.986.310	38.368.676.080
Doanh thu dịch vụ tư vấn pháp lý dự án	33.949.814.273	33.949.814.273
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	4.096.360.705	1.851.958.932
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	1.039.811.332	2.566.902.875
b. Dài hạn	9.126.083.424	9.345.271.778
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	9.126.083.424	9.345.271.778
Cộng	48.212.069.734	47.713.947.858

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
20. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	330.198.055.176	809.434.683.573
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	278.826.634.082	722.276.258.275
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II (1)	151.323.155.663	625.757.543.488
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên (2)	95.612.103.619	67.811.273.912
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (3)	27.669.000.000	27.669.000.000
+ Các đối tượng khác	4.222.374.800	1.038.440.875
Lãi vay phải trả	30.336.499.804	-
+ Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)	18.700.000.000	-
+ Các đối tượng khác	11.636.499.804	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.034.921.290	87.158.425.298
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	40.815.000.000
+ Các đối tượng khác	21.034.921.290	46.343.425.298
b. Dài hạn	14.882.568.671	432.611.745.959
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.882.568.671	322.988.770.959
+ Khách đặt cọc dự án Đại đồng Hoàn Sơn II (1)	-	311.926.714.674
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	5.867.188.753	5.616.215.888
+ Các đối tượng khác	9.015.379.918	5.445.840.397
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.622.975.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	109.622.975.000
Cộng	345.080.623.847	1.242.046.429.532
c. Phải trả khác bên liên quan		
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	27.669.000.000	27.669.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	18.700.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	5.152.556.752	8.573.011.155
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	1.767.316.073	2.807.226.373
Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	1.015.890.407	1.515.890.407
Công ty CP Kumba	272.710.684	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	150.437.975.000
Công ty CP TN Global	-	119.040.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	1.500.000.000
Cộng	56.077.473.916	194.122.142.935

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Phải trả khác (tiếp theo)

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

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

(3) 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 đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, TP Hồ Chí Minh giữa Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na và Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn số tiền 27.669.000.000 VND.

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.856.821.289.168	1.856.821.289.168	1.395.029.679.595	1.395.029.679.595
Vay bên liên quan (21.1) (*)	804.466.275.105	804.466.275.105	795.983.111.099	795.983.111.099
Công ty TNHH MTV PTDT Trảng Cát (1)	315.000.000.000	315.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (2)	278.906.917.963	278.906.917.963	204.723.703.957	204.723.703.957
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	86.015.952.708	86.015.952.708	86.015.952.708	86.015.952.708
Công ty CP Tập đoàn ĐT và PT Hưng Yên	42.702.892.883	42.702.892.883	132.682.942.883	132.682.942.883
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
Công ty CP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	16.210.000.000	16.210.000.000	18.210.000.000	18.210.000.000
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công ty CP KumBa	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (t.đ)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (t.đ)				
Vay ngân hàng (21.2)	690.842.542.308	690.842.542.308	406.780.360.816	406.780.360.816
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	548.080.901.728	548.080.901.728	269.134.583.721	269.134.583.721
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	136.760.031.028	136.760.031.028	77.556.991.223	77.556.991.223
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	5.091.409.552	5.091.409.552	59.178.585.872	59.178.585.872
Ngân hàng khác	910.200.000	910.200.000	910.200.000	910.200.000
Vay cá nhân (21.3)	163.800.000.000	163.800.000.000	60.446.207.680	60.446.207.680
Bạch Thị Đan Thanh (6)	71.060.000.000	71.060.000.000	-	-
Các cá nhân khác	92.740.000.000	92.740.000.000	60.446.207.680	60.446.207.680
Vay Công ty	197.712.471.755	197.712.471.755	131.820.000.000	131.820.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.869.980.699.100	1.869.980.699.100	2.177.295.606.711	2.177.295.606.711
Vay bên liên quan (21.1)	-	-	32.480.000.000	32.480.000.000
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP KumBa	-	-	2.480.000.000	2.480.000.000
Vay ngân hàng (21.2)	1.869.980.699.100	1.869.980.699.100	2.144.815.606.711	2.144.815.606.711
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	1.623.601.516.001	1.623.601.516.001	1.568.245.817.983	1.568.245.817.983
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	4.335.978.315	4.335.978.315	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	241.166.004.784	241.166.004.784	574.621.588.728	574.621.588.728
Ngân hàng khác	877.200.000	877.200.000	1.948.200.000	1.948.200.000
Cộng	3.726.801.988.268	3.726.801.988.268	3.572.325.286.306	3.572.325.286.306

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

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

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

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

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

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 31/12/2025 là 18.206.917.963 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 24/11/2026.

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

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

(2.4) Hợp đồng số 01.2024/HĐCV/LADIC-SLA ngày 23/12/2024 và các phụ lục đính kèm, số dư tại ngày 31/12/2025 là 180.700.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại thời điểm 31/12/2025 là 4%/năm, gia hạn đến hết ngày 23/12/2026.

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

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

(3.2) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2024-HĐCVDADI/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 (thuyết minh tại mục V.13). Lãi suất cho vay là 12%/năm. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 168.476.087.594 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

(3.3) 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 (Thuyết minh tại mục V.8). Số dư tại ngày 31/12/2025 là 8.184.872.650 VND.

(3.4) Hợp đồng cho vay hạn mức số 012/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 28/05/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 19.724.143.706 VND.

(3.5) Hợp đồng cho vay hạn mức số 024/2025-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL, ký ngày 15/09/2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 36.330.758.022 VND.

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

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

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

- Các tài sản là động sản hình thành thuộc Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Tập tại xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh (bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị, nội thất, công cụ dụng cụ, phương tiện vận tải và các tài sản khác).

- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.

- Phần vốn góp và quyền tài sản phát sinh từ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông - Sài Gòn tại Công ty TNHH Saigontel Long An để thực hiện Dự án đầu tư khu công nghiệp Nam Tân Tập.

- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có kỳ hạn 06 tháng theo Hợp đồng tiền gửi số 168/2024/75387 ngày 27/9/2024, số dư tại 31/12/2025 là 10.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

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

(4.1) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/16346640/2025/HĐTD ngày 21/02/2025, vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 4,9%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Giá trị hạn mức thấu chi là 42.990.000.000 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố 01 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, trị giá 43 tỷ đồng, với lãi suất 5,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng (thuyết minh tại mục V.2). Số dư tại ngày 31/12/2025 là 42.830.000.000 VND.

(4.2) Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/16346640/2025/HĐTD ngày 05/03/2025, vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 4,8%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Giá trị hạn mức thấu chi là 93.990.000.000 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố 02 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, trị giá 94 tỷ đồng, với lãi suất 5,5%/năm (thuyết minh tại mục V.2). Số dư tại ngày 31/12/2025 là 93.930.031.028 VND.

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

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

21.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân

(6) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Bạch Thị Đan Thanh theo Hợp đồng cho vay số 02.2025/HĐCV/SLA-DANTHANH ngày 24/09/2025, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 3%/năm, thời hạn 12 tháng.

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

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

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

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
	39.482.473.738	30.602.087.975
	39.482.473.738	30.602.087.975

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	<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	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000	-
Cộng	1.480.035.180.000	100%	1.480.035.180.000	-

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

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

4. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	148.003.518
<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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
USD	1.141,07	17.084,39
EUR	620,33	620,33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	305,79	270,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	328.907.576.516	957.282.525.158
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	1.526.285.187.643	886.772.312.525
Cộng	1.855.192.764.159	1.844.054.837.683

b. Doanh thu cho thuê tài sản

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

	Năm 2025	Năm 2024
b1. Ghi nhận doanh thu một lần		
Doanh thu	1.474.727.233.772	685.091.137.828
Lợi nhuận kế toán trước thuế	776.854.193.282	375.038.445.882
b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê		
Doanh thu	40.388.420.965	19.165.020.748
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.291.813.934	10.527.513.087

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	269.941.028.127	890.819.240.821
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	709.823.092.758	445.233.665.112
Cộng	979.764.120.885	1.336.052.905.933
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	26.387.956.234	14.606.736.509
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	10.000.000.000	38.553.020.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	1.958.821.160	501.694.232
Doanh thu hoạt động tài chính khác	521.270.336	701.594.296
Cộng	38.868.047.730	54.363.045.037

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	99.791.366.947	159.204.600.513
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	216.032.845
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	155.909.342.435	15.570.211.558
Chi phí tài chính khác	8.636.550	-
Cộng	240.967.529.489	174.990.844.916
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	51.258.835.801	47.270.603.285
Chi phí đồ dùng văn phòng	934.331.653	1.437.561.344
Chi phí khấu hao	5.598.834.268	5.922.799.280
Thuế, phí, lệ phí	1.401.332.343	1.920.493.059
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	18.342.400.000	33.092.801.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.776.593.820	28.704.776.220
Chi phí bằng tiền khác	65.459.483.855	41.124.182.763
Cộng	176.771.811.740	159.473.217.701
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	162.511.613.879	86.056.729.367
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	1.502.672.930	941.490.059
3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	164.014.286.809	86.998.219.426
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	8.773.976.996	5.157.518.269
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	8.773.976.996	5.157.518.269
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	332.815.264.329	130.050.006.467
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	332.815.264.329	130.050.006.467
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	148.003.208	148.003.208
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.249	879
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:		
	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	148.003.208	148.003.208

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	332.815.264.329	130.050.006.467
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	332.815.264.329	130.050.006.467
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	148.003.208	148.003.208
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.249	879

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

Năm nay	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
VND	+ 100	(33.976.946.426)
VND	- 100	33.976.946.426
Ngoại tệ (USD)	+ 100	297.648
Ngoại tệ (USD)	- 100	(297.648)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm trước		
VND	+ 100	(33.215.827.244)
VND	- 100	33.215.827.244
Ngoại tệ (USD)	+ 100	4.217.453
Ngoại tệ (USD)	- 100	(4.217.453)

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

1.2. Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.856.821.289.168	1.805.144.611.506	64.836.087.594	3.726.801.988.268
Phải trả người bán	304.712.543.846	-	-	304.712.543.846
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	744.692.945.058	14.882.568.671	-	759.575.513.729
Cộng	2.906.226.778.072	1.820.027.180.177	64.836.087.594	4.791.090.045.843
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.395.029.679.595	2.177.295.606.711	-	3.572.325.286.306
Phải trả người bán	508.857.852.618	-	-	508.857.852.618
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.099.029.647.312	433.428.048.423	-	1.532.457.695.735
Cộng	3.002.917.179.525	2.610.723.655.134	-	5.613.640.834.659

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

4. Tài sản đảm bảo

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

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

Xem bảng trình bày trang 65.

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.810.388.191.449	2.653.678.382.951

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.655.911.489.487	2.433.591.525.266

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Theo hợp đồng thuê đất số 5621/HĐTD ngày 13 tháng 12 năm 2024, Ủy ban Nhân dân tỉnh Long An cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 459.373 m² tại xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với mục đích sử dụng đất: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Nam Tân Tập, thời hạn thuê đất đến ngày 20 tháng 8 năm 2071 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	Công ty liên kết
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Có cùng thành viên chủ chốt
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP KumBa	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP TN Global	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Bất động sản BHS	Có cùng thành viên chủ chốt

Đến ngày 01/09/2025, Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng và Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin không còn là bên liên quan với Công ty.

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

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	-	20.000.000.000
	Cho vay	2.750.000.000	6.370.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	635.717.817	291.695.894
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Vay tiền	157.431.466.379	127.400.000.000
	Trả tiền gốc vay	83.248.252.373	428.320.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	12.392.076.466	20.454.098.033
	Trả tiền lãi vay	15.969.964.261	41.485.129.346
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	60.724.200	-
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	112.006.600	2.842.658.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Trả tiền gốc vay	89.980.050.000	196.913.054.791
	Phải trả tiền lãi vay	1.304.642.570	3.279.097.448
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải trả tiền lãi vay	1.384.912.001	1.388.706.282
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	396.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Cho vay	515.000.000	
	Phải thu tiền lãi cho vay	18.344.108	
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	53.960.000	
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	1.486.753.194	1.810.082.519
	Vay tiền	-	22.500.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	6.881.276.218	6.670.539.988
	Phải trả tiền lãi theo hợp đồng hợp tác	-	27.125.479.452
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác và lãi	-	67.125.479.452
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	-	524.724.610
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	200.000.000	400.000.000
	Thu tiền gốc cho vay	-	-
	Cần trừ công nợ	1.039.910.300	-
Công ty CP KumBa	Vay tiền	-	5.300.000.000
	Trả tiền gốc vay	1.200.000.000	10.960.432.963
	Phải trả tiền lãi vay	97.915.070	174.795.614
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	27.541.821.285
Công ty CP TN Global	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	582.616.968	582.391.531
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	3.748.606.420	12.125.160.000
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Phải trả tiền lãi vay	18.699.999.998	26.546.301.370
	Trả tiền gốc vay	5.000.000.000	119.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	161.675.133.873	792.131.239.403
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	495.151.518	2.196.840.362
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác đầu tư	-	87.000.000.000
	Thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư	172.000.000.000	50.000.000.000
	Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	10.000.000.000	-
	Cho vay	-	10.000.000.000
Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	Thu tiền cung cấp dịch vụ	17.651.388	-
	Lãi vay phải trả	180.236.983	-
	Trả tiền gốc vay	2.000.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Cần trừ công nợ đi vay	23.627.740.351	-
	Cần trừ công nợ cho vay	1.400.000.000	-

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

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

3b.3. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.3b, V.5b, V.6c, V.15b, V.16b, V.18c, V.20c và V.21.

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

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

Xem thuyết minh tại trang số 66 - 68.

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

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyển Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

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



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	813.763.680.000	20.168.342.402	833.932.022.402	813.763.680.000	14.410.833.445	828.174.513.445
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (1)	139.368.680.000	(4.699.751.061)	134.668.928.939	139.368.680.000	(4.716.927.625)	134.651.752.375
Công ty CP SkyX Saigontel (2)	3.480.000.000	(252.035.072)	3.227.964.928	3.480.000.000	(271.897.148)	3.208.102.852
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (3)	600.000.000.000	27.217.225.282	627.217.225.282	600.000.000.000	18.814.509.551	618.814.509.551
Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (4)	30.000.000.000	(993.659.204)	29.006.340.796	30.000.000.000	(410.874.601)	29.589.125.399
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (5)	29.400.000.000	(731.766.100)	28.668.233.900	29.400.000.000	995.151.539	30.395.151.539
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (6)	11.515.000.000	(371.671.443)	11.143.328.557	11.515.000.000	871.729	11.515.871.729
Cộng	813.763.680.000	20.168.342.402	833.932.022.402	813.763.680.000	14.410.833.445	828.174.513.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	740.026.372.585	(297.160.957.624)	442.865.414.961	700.026.372.585	(155.993.431.632)	544.032.940.953
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (7)	220.000.000.000	(187.160.232.711)	32.839.767.289	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000
Cty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn (8)	265.313.144.445	(101.441.526.386)	163.871.618.059	265.313.144.445	(24.985.687.906)	240.327.456.539
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (9)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (10)	59.460.000.000	(1.377.814.847)	58.082.185.153	59.460.000.000	(1.011.360.046)	58.448.639.954
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (11)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (12)	42.300.000.000	(2.300.000.000)	40.000.000.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (13)	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
Công ty CP Đầu tư Việt Sô	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-	4.880.025.000	(4.880.025.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT	15.000.000	-	15.000.000	15.000.000	-	15.000.000
Cộng	740.026.372.585	(297.160.957.624)	442.865.414.961	700.026.372.585	(155.993.431.632)	544.032.940.953

Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, và vốn góp vào đơn vị khác.

(1) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 13.936.868 cổ phần của Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (tương đương 48,93%).

(2) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 348.000 cổ phần của Công ty CP SkyX Saigontel (tương đương 30%).

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977259 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An là 600.000.000.000 VND (tương đương 40% vốn điều lệ).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2301163643 ngày 11 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel đầu tư vào Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc là 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313042600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 06/12/2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 28/3/2022, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel là 29.400.000.000 VND (tương đương 36,75% vốn điều lệ).
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0318097177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 12/10/2023, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam là 11.515.000.000 VND (tương đương 49,00% vốn điều lệ).
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn là 1.100.000.000.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 5,7% vốn điều lệ (tương đương 62.700.000.000 VND) của Công ty này là 220.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2025, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SQC là 187.160.232.711 VND.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn là 1.203.917.290.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 13,29% vốn điều lệ (tương đương 160.036.650.000 VND) của Công ty này là 265.313.144.445 VND. Tại ngày 31/12/2025, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SPT là 101.441.526.386 VND.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0901095293 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp đăng ký lần đầu ngày 05/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 90.000.000.000 VND (tương đương 1,31% vốn điều lệ).
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 1.000.000.000.000 VND (trong đó tỷ lệ vốn góp đăng ký của Công ty là 16,99% tổng vốn điều lệ), tính đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã thực góp 59.460.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 110.440.000.000 VND.
- (11) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 2.881.200 cổ phần của Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (tương đương 9,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động. Công ty CP Công nghệ viễn thông Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cần trừ công nợ vay phải trả với khoản Công ty đã đầu tư với số tiền 28.812.000.000 VND để thoái vốn khỏi dự án đầu tư mà Công ty nhận thấy không có hiệu quả cao.
- (12) Tại ngày 31/12/2025, SGT đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh là 42.300.000.000 VND (tương đương 17,42% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Giáo dục.
- (13) Tại ngày 31/12/2025, SGT sở hữu 1.887.618 cổ phần của Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận. Hoạt động chính: Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận vẫn chưa đi vào hoạt động. Công ty đang thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch dự án trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc thì SGT vẫn sẽ tiếp tục đầu tư vào Công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty sử dụng một phần các khoản đầu tư nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty được thuyết minh tại mục V.21 và bảo lãnh cho Công ty liên quan thuyết minh tại mục X.3b2.

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

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	155.993.431.632	140.423.220.074
Trích lập dự phòng bổ sung	141.167.525.992	15.570.211.558
Số cuối năm	297.160.957.624	155.993.431.632

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Các tổ chức và cá nhân khác						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.126.259.453	-	Trên 3 năm	4.126.259.453	-	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	5.515.267.154	-	Trên 3 năm	2.515.267.154	-	Trên 3 năm
Phải thu về cho vay	10.662.000.000	-		10.662.000.000	-	
- Công ty CP Địa ốc Viễn đông Việt Nam	10.662.000.000	-	Trên 3 năm	10.662.000.000	-	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	74.123.746.078	-	Trên 3 năm	74.123.346.078	15.342.000.000	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty CP Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	Trên 3 năm	25.000.000.000	7.500.000.000	Từ 2 năm đến 3 năm
- Công ty CP Địa ốc Viễn đông Việt Nam	4.930.801.750	-	Trên 3 năm	4.930.801.750	-	Trên 3 năm
- Công Ty CP Giải Trí Năng Vàng	7.500.000.000	-	Trên 3 năm	7.500.000.000	7.500.000.000	
- Công ty khác	4.822.991.328	-	Trên 3 năm	4.822.591.328	342.000.000	Trên 3 năm
Tổng cộng	94.427.272.685	-		91.426.872.685	15.342.000.000	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	58.584.872.685	17.500.000.000	76.084.872.685
Trích lập dự phòng bổ sung	10.842.400.000	7.500.000.000	18.342.400.000
Số cuối năm	69.427.272.685	25.000.000.000	94.427.272.685

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	61.689.838.361	7.985.932.497	38.494.459.407	48.216.616.950	156.386.847.215
<i>Mua trong năm</i>	-	44.268.068.623	14.212.332.000	100.000.000	58.580.400.623
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
<i>Giảm khác</i>	(171.885.000)	-	-	-	(171.885.000)
Số dư cuối năm	61.517.953.361	52.254.001.120	51.985.091.407	48.316.616.950	214.073.662.838
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	41.170.658.143	7.724.634.295	28.427.811.206	26.634.451.621	103.957.555.265
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.851.755.582	3.397.604.494	4.733.748.429	3.517.362.169	14.500.470.674
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(721.700.000)	-	(721.700.000)
<i>Giảm khác</i>	(171.885.000)	-	-	-	(171.885.000)
Số dư cuối năm	43.850.528.725	11.122.238.789	32.439.859.635	30.151.813.790	117.564.440.939
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	20.519.180.218	261.298.202	10.066.648.201	21.582.165.329	52.429.291.950
Số dư cuối năm	17.667.424.636	41.131.762.331	19.545.231.772	18.164.803.160	96.509.221.899

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 39.512.519.082 VND

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quý	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	211.044.863.259	273.305.701.204	1.963.917.524.662
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	130.050.006.467	(2.548.567.931)	127.501.438.536
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	341.094.869.726	270.757.133.273	2.091.418.963.198
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	341.094.869.726	270.757.133.273	2.091.418.963.198
Lợi nhuận	-	-	-	332.815.264.329	(5.650.125.390)	327.165.138.939
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	673.910.134.055	265.107.007.883	2.418.584.102.137

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	225.022.010.851	-	187.387.209.350	-	225.022.010.851	187.387.209.350
- Phải thu khách hàng	366.805.589.974	(4.126.259.453)	1.150.444.753.046	(4.126.259.453)	362.679.330.521	1.146.318.493.593
- Phải thu về cho vay	129.068.200.000	(10.662.000.000)	107.703.200.000	(10.662.000.000)	118.406.200.000	97.041.200.000
- Phải thu khác	226.402.823.385	(74.123.746.078)	483.985.587.311	(23.172.254.750)	152.279.077.307	460.813.332.561
- Tài sản tài chính khác	4.526.791.000	-	2.245.398.000	-	4.526.791.000	2.245.398.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	184.449.696.767	-	123.604.355.065	-	184.449.696.767	123.604.355.065
TỔNG CỘNG	1.136.275.111.977	(88.912.005.531)	2.055.370.502.772	(37.960.514.203)	1.047.363.106.446	2.017.409.988.569
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	3.726.801.988.268	-	3.572.325.286.306	-	3.726.718.736.335	3.436.536.462.595
- Phải trả người bán	304.712.543.846	-	508.857.852.618	-	304.712.543.846	508.857.852.618
- Phải trả khác	759.575.513.729	-	1.532.457.695.735	-	759.575.513.729	1.532.457.695.735
TỔNG CỘNG	4.791.090.045.843	-	5.613.640.834.659	-	4.791.006.793.910	5.477.852.010.948

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	328.907.576.516	47.864.526.482	1.478.420.661.161	1.855.192.764.159
2. Giá vốn	269.941.028.127	44.035.522.426	665.787.570.332	979.764.120.885
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	58.966.548.389	3.829.004.056	812.633.090.829	875.428.643.274
4. Tài sản bộ phận	108.411.556	3.778.864.015.786	-	3.778.972.427.342
5. Tài sản không phân bổ				3.869.241.681.170
Tổng tài sản				7.648.214.108.512
6. Nợ phải trả bộ phận	-	101.479.292.372	-	101.479.292.372
7. Nợ phải trả không phân bổ				5.128.150.714.003
Tổng nợ phải trả				5.229.630.006.375

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

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng (thuê hoạt động)	Hoạt động kinh doanh BĐS, cho thuê lại đất có CSHT	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	957.282.525.158	47.113.922.334	839.658.390.191	1.844.054.837.683
2. Giá vốn	890.819.240.821	13.222.267.592	432.011.397.520	1.336.052.905.933
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	66.463.284.337	33.891.654.742	407.646.992.671	508.001.931.750
4. Tài sản bộ phận	86.272.000	3.400.721.645.076	-	3.400.807.917.076
5. Tài sản không phân bổ				4.844.090.731.465
Tổng tài sản				8.244.898.648.541
6. Nợ phải trả bộ phận	-	385.354.204.474	-	385.354.204.474
7. Nợ phải trả không phân bổ				5.768.125.480.869
Tổng nợ phải trả				6.153.479.685.343

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Quảng Ninh, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Long An (nay là Tây Ninh), Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Quảng Ninh	Tp. Hà Nội	Tây Ninh	Thái Nguyên	Tp. Đà Nẵng	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	1.219.082.233.772	163.263.149.766	-	213.118.461.938	1.725.662.032	255.808.636.368	2.194.620.283	1.855.192.764.159
2. Giá vốn	544.728.402.254	93.048.423.185	-	220.806.761.912	72.437.311	119.306.450.000	1.801.646.223	979.764.120.885
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	674.353.831.518	70.214.726.581	-	(7.688.299.974)	1.653.224.721	136.502.186.368	392.974.060	875.428.643.274
4. Tài sản bộ phận	2.302.550.180.120	1.483.397.059.442	5.839.160.335	536.236.838.169	2.587.618.952.017	587.565.490.106	138.550.430.176	7.641.758.110.365
5. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	6.455.998.147
Tổng Tài sản	2.302.550.180.120	1.483.397.059.442	5.839.160.335	536.236.838.169	2.587.618.952.017	587.565.490.106	138.550.430.176	7.648.214.108.512
6. Nợ phải trả bộ phận	722.465.683.446	1.542.825.642.373	18.283.651	531.888.862.550	1.936.266.349.248	462.743.987.385	16.160.374.963	5.212.369.183.616
7. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	17.260.822.759
Tổng Nợ phải trả	722.465.683.446	1.542.825.642.373	18.283.651	531.888.862.550	1.936.266.349.248	462.743.987.385	16.160.374.963	5.229.630.006.375

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý (t.t)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Tây Ninh, Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Quảng Ninh	Tp. Hà Nội	Tây Ninh	Thái Nguyên	Tp. Đà Nẵng	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	868.946.684.277	171.816.186.283	-	802.798.024.391	330.306.364	163.636.368	-	1.844.054.837.683
2. Giá vốn	430.108.330.953	113.875.509.256	-	791.998.301.252	70.764.472	-	-	1.336.052.905.933
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	438.838.353.324	57.940.677.027	-	10.799.723.139	259.541.892	163.636.368	-	508.001.931.750
4. Tài sản bộ phận	2.292.909.231.303	2.704.091.636.425	-	984.523.170.452	1.938.931.604.067	187.916.803.693	128.176.613.221	8.236.549.059.161
5. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	8.349.589.380
Tổng Tài sản	2.292.909.231.303	2.704.091.636.425	-	984.523.170.452	1.938.931.604.067	187.916.803.693	128.176.613.221	8.244.898.648.541
6. Nợ phải trả bộ phận	1.347.342.501.381	2.563.601.832.866	-	780.473.542.423	1.264.470.499.303	187.163.083.076	2.813.381.387	6.145.864.840.436
7. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	7.614.844.907
Tổng Nợ phải trả	1.347.342.501.381	2.563.601.832.866	-	780.473.542.423	1.264.470.499.303	187.163.083.076	2.813.381.387	6.153.479.685.343