

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG
NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

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

Số: 35 /2026/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Mã chứng khoán: SGT

Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh
Hiệp, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.3715 9909

Fax: 028.5437 1074

Email: info@saigontel.vn

Website: www.saigontel.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025

Ngày 14/04/2026, Công ty cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã Công bố Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty tại website Công ty.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 14/04/2026.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn
- Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn



Đại diện tổ chức
được ủy quyền CBTT


TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Cẩm Phương



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

CTCP CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

“Xây dựng Tương Lai, Kết Nối Thành Công”



TỪ NGỮ VIẾT TẮT:

CTCP	:	Công ty cổ phần
BHLĐ	:	Bảo hộ lao động
BKS	:	Ban kiểm soát
CBNV	:	Cán bộ nhân viên
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN	:	Đăng ký Doanh nghiệp
FDI	:	Đầu tư trực tiếp nước ngoài (Foreign Direct Investment)
GD	:	Giám đốc
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
ITER	:	Viện Nghiên cứu Kinh tế Đài Loan
KBIZ	:	Liên đoàn doanh nghiệp vừa và nhỏ Hàn Quốc
KCN	:	Khu công nghiệp
Người ĐDPL	:	Người Đại diện theo pháp luật
SIA	:	Liên minh Ảnh hưởng Đông Nam Á
TGD	:	Tổng Giám đốc
TNHH MTV	:	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên giao dịch:** CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
- **Tên tiếng Anh:** SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION
- **Tên viết tắt:** SAIGONTEL CORP.
- **Mã cổ phiếu:** SGT
- **Vốn điều lệ:** 1.480.035.180.000 đồng
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 1.480.035.180.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** Số 0302615063 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/05/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 23/09/2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.
- **Số điện thoại:** (028) 3715 9909
- **Số Fax:** (028) 5437 1074
- **Website:** www.saigontel.com
- **Email:** info@saigontel.vn
- **Sàn giao dịch:** HOSE

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2002:

Ngày 14/05/2002, Saigontel được thành lập và chính thức hoạt động với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng. Nhờ sự hậu thuẫn từ Tập đoàn Đầu tư Sài Gòn và xác định viễn thông là một trong những ngành nghề phát triển nhất trong tương lai, ngay sau khi thành lập, Saigontel đã chính thức cung cấp dịch vụ Internet tốc độ cao ở KCN Tân Tạo và KCN Việt Nam - Singapore (VSIP).

Năm 2004:

Công ty thắng thầu Dự án Tích hợp hệ thống (SI) lớn đầu tiên: “Nâng cấp và mở rộng hệ thống VoIP 171” cho Công ty Điện toán Truyền số liệu VDC (một đơn vị trực thuộc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam, VNPT) và bắt đầu phát triển phần mềm.

Năm 2005:

Công ty chính thức được Bộ Bưu chính Viễn thông cấp Giấy phép cung cấp dịch vụ viễn thông ISP (dịch vụ truy cập Internet). Công ty khởi công khu ICT Kinh Bắc (Bắc Ninh) với diện tích ban đầu là 50 ha và Cao ốc Saigon ICT tại Công viên Phần mềm Quang Trung (TP. Hồ Chí Minh) nhằm phục vụ cho nhu cầu của Công ty, các khách hàng và các đối tác.

Năm 2006:

Với mục đích đáp ứng nhu cầu về nguồn nhân lực công nghệ thông tin, Saigontel liên kết với Đại học Hùng Vương thành lập Viện Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn và khai giảng khóa huấn luyện nguồn nhân lực công nghệ thông tin đầu tiên cho thị trường Nhật Bản.

Năm 2007:

- Tháng 1/2007, Saigontel trở thành cổ đông sáng lập (chiếm 7% vốn điều lệ) của CTCP Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Tp.HCM.
- Tháng 2/2007, Saigontel chính thức kinh doanh Game Online Việt Nam với sản phẩm đầu tay là **Shaiya**. Chỉ sau một năm phát hành, Shaiya đã nhận được rất nhiều giải thưởng: Đơn vị có game mới phát hành được ưa chuộng và là Game Quốc tế Online có thiết kế đồ họa ấn tượng nhất trong năm.
- Ngày 19/09/2007, Saigontel chính thức được Bộ Thông tin và Truyền thông cấp phép cung cấp dịch vụ viễn thông OSP (Dịch vụ trực tuyến).

Năm 2008:

Ngày 18/01/2008, 45 triệu cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SGT.

Năm 2011:

Saigontel trở thành cổ đông lớn của CTCP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (SPT).

Năm 2013:

Saigontel chính thức bước vào thị trường điện thoại di động thông minh với việc trở thành nhà phân phối độc quyền Sharp smartphone; Haier smartphone tại thị trường Việt Nam.

Năm 2014:

- Tháng 11/2014, Saigontel thành lập Công ty TNHH MTV Saigontel chuyên phân phối thiết bị viễn thông; nhanh chóng thắng thầu nhiều dự án lớn cho Viettel và Viettel Global, đóng góp hơn 40% doanh thu toàn công ty.
- Tháng 12/2014, thành lập CTCP Phân phối và Dịch vụ Saigontel, đánh dấu sự phát triển của mảng ICT; ngoài điện thoại di động còn mở rộng sang cho thuê mặt bằng và kinh doanh thực phẩm chức năng,...
- Trong năm 2014, Saigontel chuyển nhượng một phần cổ phần tại CTCP Truyền thông Sắc Màu Sài Gòn (SGC), khiến SGC không còn là công ty thành viên.

Năm 2015:

CTCP Phân phối và Dịch vụ Saigontel trong năm đầu hoạt động đã ký hợp đồng nguyên tắc với nhiều thương hiệu quốc tế lớn và uy tín (Plantronics, Seagate, Transcend, 3sixt, Zadez...) để phân phối độc quyền một số dòng sản phẩm tại thị trường Việt Nam.

Năm 2016:

- Ngày 06/09/2016, Saigontel ký biên bản ghi nhớ hợp tác với Tổng công ty Dầu Việt Nam (PVoil) nhằm phát triển hoạt động kinh doanh xăng dầu tại các KCN.

- Trong năm 2016, công ty thành viên CTCP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (SDJ) trở thành nhà phân phối độc quyền Seagate (ổ cứng ngoài) và linh kiện HP tại thị trường Việt Nam.

Năm 2017:

- Tháng 3/2017, Saigontel ký kết với China Unicom America: đối tác cung cấp dịch vụ hạ tầng viễn thông quốc tế tại Mỹ.

- Ngày 19/09/2017, Saigontel ký kết ghi nhớ hợp tác với FJCT là Tập đoàn Giao thông Vận tải lớn nhất tỉnh Phúc Kiến về việc hợp tác trên các lĩnh vực: vận tải, logistics, kho bãi, phát triển cơ sở dữ liệu, thiết lập big data, Giáo dục và Đào tạo nghề vận tải.

- Tháng 9/2017, Saigontel ký kết với Aipac đối tác cung cấp giải pháp công nghệ cao tại Silicon Valley, Mỹ và Private Mobile.

- Ngày 27/11/2017, khai trương Cửa hàng Xăng dầu liên doanh giữa Saigontel và PVoil tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn.

Năm 2018:

Với tư cách là đối tác chiến lược của Microsoft, Saigontel đã tổ chức triển lãm giải pháp công nghệ về phát triển KCN thông minh - Smart Industrial Zone tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn nhằm giới thiệu các giải pháp công nghệ đến các doanh nghiệp.

Năm 2019:

- Ngày 15/05/2019, Saigontel và Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội Viettel đã ký kết hợp tác xây dựng KCN thông minh kiểu mẫu.

- Ngày 16/09/2019, Saigontel đã ký kết hợp tác chiến lược với Australian Advisory về việc thu hút đầu tư quốc tế vào Việt Nam và Australia.

- Ngày 08/10/2019, cất nóc Dự án Saigontel Central Park.

Năm 2020:

- Năm 2020 là một năm chuyển mình mạnh mẽ trong cơ cấu kinh doanh của Saigontel, với định hướng phát triển theo mô hình “công nghiệp - đô thị - dịch vụ”.

- Ký kết nhiều thỏa thuận hợp tác chiến lược: hợp tác với SkyX Solar phát triển điện mặt trời áp mái KCN; hợp tác với CTCP Đầu tư Sài Gòn - Huế phát triển KCN Chân Mây; xúc tiến đầu tư với TP. Đà Nẵng; liên minh Microsoft, PwC và NGS để tư vấn chiến lược “chuyển đổi số” cho các tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Long An;

- Mở rộng quỹ đất và dự án: UBND tỉnh Bắc Ninh ra quyết định phê duyệt việc thành lập KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II với quy mô dự án 96 ha, tổng mức đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng; nhận chứng nhận đầu tư dự án nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghệ cao Đà Nẵng; triển khai nhà ở xã hội Bàu Tràm Lakeside.

- Thành lập liên doanh SkyX Saigontel phát triển điện mặt trời; ký hợp tác phát triển tổ hợp vui chơi giải trí Bình Châu (Bà Rịa – Vũng Tàu) với Công ty TNHH Asian Coast Development (ACDL).

- Cuối năm 2020, Saigontel được TP. Đà Nẵng vinh danh vì đóng góp tích cực trong hoạt động xúc tiến và thu hút đầu tư giai đoạn 2016–2020.

Năm 2021:

- Tháng 01/2021, tài trợ lập quy hoạch và chuyển đổi số cho Long An, Thái Nguyên; ký hợp tác với Công ty TNHH SMBL thu hút đầu tư Hàn Quốc vào các KCN, Khu công nghệ cao.

- Tháng 04/2021, Saigontel khởi công dự án Nhà ở Xã hội Ori Garden; nhận quyết định thành lập 3 cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Tân Phú 1, Cụm công nghiệp Tân Phú 2, Cụm công nghiệp Lương Sơn - thành phố Sông Công trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Tháng 05/2021, Saigontel ký kết tài trợ lập quy hoạch và phát triển hạ tầng tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021–2030.

- Tháng 09/2021, Công ty con của Saigontel là Công ty TNHH Saigontel Long An nhận chứng nhận đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Nam Tân Tập; Saigontel & KBC ký kết với tập đoàn Quantum (Mỹ), thu hút đầu tư 30 tỷ USD vào Việt Nam.

- Tháng 12/2021, UBND tỉnh Thái Nguyên và Liên minh Công nghệ Saigontel - NGS đã chính thức khai trương nền tảng công dân số đầu tiên của tỉnh - ứng dụng “ThaiNguyen ID”. Saigontel ký với công ty Ecologic Engineering (Ấn Độ) phát triển hạ tầng, công nghệ trị giá lên đến 4 tỷ USD.

Năm 2022:

- Công ty đã thực hiện chào bán ra công chúng tăng vốn điều lệ lên 1.480.035.180.000 đồng.

- Tháng 02/2022, SGT và SMBL ký kết hợp tác xúc tiến đầu tư tại thị trường Hàn Quốc; SGT, Vinacapital và Aurous ký kết MOU đầu tư tổ hợp KCN và Khu Đô thị dịch vụ, nhà ở tại Bắc Giang lên đến 2,5 tỷ USD.

- Tháng 05/2022: KBC, SGT GROUP & các công ty thành viên thu hút đầu tư lên đến 8 tỷ USD từ các đối tác Hoa Kỳ.

- Tháng 06–07/2022: Tổ chức hội thảo xúc tiến đầu tư Việt Nam – Hàn Quốc; làm việc với KBIZ; tham dự hội nghị xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc; xúc tiến đầu tư với tỉnh Long An.

- Tháng 08/2022: Ký hợp tác phát triển chuỗi thương mại -- dịch vụ với CTCP Phát triển STS; ký MOU đào tạo nguồn nhân lực; phát triển khu phức hợp đa năng 150ha tại Long An.

- Tháng 11/2022: Chủ tịch Đặng Thành Tâm tham dự Diễn đàn APEC lần thứ 29 tại Thái Lan.

- Tháng 12/2022: Saigontel hợp tác với MIK Group và nhà đầu tư Hàn Quốc vào Long An; hỗ trợ VCCI, KBIZ tổ chức thành công diễn đàn “Baekdu Forum 2022”.

Năm 2023:

- 20/02/2023: UBND tỉnh Đồng Nai và Liên minh Công nghệ Saigontel - NGS vừa chính thức khai trương nền tảng công dân số đầu tiên của tỉnh - ứng dụng “Đồng Nai CDS”.

- Tháng 05/2023: thành lập chi nhánh tại Thái Nguyên; khởi công nhà xưởng công nghệ cao cho thuê tại Khu CNC Đà Nẵng; xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc.



- Tháng 06/2023, làm việc hợp tác y tế (tế bào gốc) với đối tác Nhật Bản; khảo sát phát triển nhà ở xã hội tại Hải Phòng và Đà Nẵng; cùng SIA làm việc với đối tác Đài Loan (ITER); chuyển nhượng nhà xưởng tại Bắc Ninh với giá trị 50 tỷ đồng.
- Tháng 07–09/2023: Nhận MOU phát triển hạ tầng xanh tại Long An; ký kết tăng trưởng xanh với Đồng Nai; ký kết MOU với Valley Campus Nhật Bản về đào tạo nhân lực nông nghiệp công nghệ cao và ứng dụng IoT/Blockchain; nghiên cứu dự án Cảng Nam Đồ Sơn; dự án Ori Garden đạt giải “Dự án đáng sống 2023”; xúc tiến doanh nghiệp bán dẫn Đài Loan.
- Tháng 10/2023: Tổ chức hội thảo xúc tiến đầu tư Thái Nguyên tại Hàn Quốc; kết nối đầu tư Long An với các tập đoàn Hàn Quốc (Lotte, CJ, IBK...); làm việc với ADB về đào tạo nhân lực tăng trưởng xanh
- Tháng 11/2022: Tham dự Tuần lễ Cấp cao APEC 2023; ký hợp tác nghiên cứu giảm phát thải và ứng dụng AI trong giao thông tại TP. Hồ Chí Minh và Hưng Yên.

Năm 2024:

- Tháng 01/2024: Làm việc với doanh nghiệp Mỹ – Đài Loan tại Long An thúc đẩy hợp tác ngành bán dẫn và tăng trưởng xanh; ký hợp tác với Micro Electricity phát triển năng lượng tái tạo trong KCN.
- Tháng 03–04/2024, Tổ chức hội thảo tăng trưởng xanh tại Long An, Đồng Nai; tiếp đoàn đầu tư Israel tìm kiếm cơ hội đầu tư hạ tầng công nghiệp – năng lượng; xúc tiến đầu tư tại Hàn Quốc về công nghệ cao và KCN xanh và Đồng tổ chức tọa đàm “Chuỗi giá trị cung ứng mới” với sự tham gia của Samsung, Hyundai, Daewoo...
- Tháng 05–06/2024: Tọa đàm tiềm năng khoáng sản tại Lào Cai; tổ chức diễn đàn “Tăng trưởng xanh tại Việt Nam” cùng Tổng lãnh sự Úc.
- Tháng 07–08/2024: Tập huấn ngành bán dẫn tại Long An; đào tạo nhân lực bán dẫn cho lãnh đạo tỉnh Long An tại Đài Loan.
- Tháng 09/2024: Trở thành thành viên C4IR; phối hợp tổ chức Diễn đàn Kinh tế TP.HCM (HEF 2024).
- Tháng 10/2024: Tiếp đón chính quyền TP Cơ Long (Đài Loan); làm việc với đoàn Hoa Kỳ về hợp tác công nghệ và đổi mới sáng tạo.
- Tháng 11/2024: Ký kết với P&G Tech đầu tư Trung tâm dữ liệu tại KCN xanh Nam Tân Tập (Long An).
- Tháng 12/2024: Đồng tổ chức Tuần lễ Văn hóa – Thể thao – Du lịch tỉnh Long An (nhà tài trợ kim cương).

Năm 2025

- Tháng 01/2025: Tổ chức chương trình Vietnam Getting to Netzero và Diễn đàn Phát triển chung Xu hướng Phát triển các Ngành CN Cao trên thế giới và sự phù hợp với Việt Nam năm 2025
- Tháng 03/2025: Chương trình GẶP GỠ 2025: LÀO CAI – Trung tâm kết nối giao thương kinh tế giữa Việt Nam và các nước ASEAN với vùng Tây Nam – Trung Quốc. Ký kết các biên

bản ghi nhớ về việc phát triển hệ thống phân phối khí thiên nhiên/LNG và thực hiện chuyển đổi năng lượng, tín chỉ carbon.

- Tháng 07/2025: Chương trình ABAC 2025 Bridge – Business – Beyond và Đối thoại Phát triển Đô thị giữa Hoa Kỳ và TP. Hồ Chí Minh – Định hình kỷ nguyên tăng trưởng tiếp theo
- Tháng 08/2025: Tham gia chương trình Diễn đàn Kinh tế Việt Nam-Hàn Quốc 2025, ký Biên bản ghi nhớ với các đối tác chiến lược Hàn Quốc về hợp tác trong các lĩnh vực nông nghiệp-dược, pin hiệu suất cao, chuyển đổi số, data center,l
- Tháng 10/2025: Tham gia chương trình Diễn đàn mùa thu của Tp. HCM tại Hoa Kỳ
- Tháng 11/2025: Tham gia chương trình diễn đàn kinh tế TP HCM HEF 2025 và ký kế các Biên bản ghi nhớ về hợp tác trong các lĩnh vực công nghệ không gian quỹ đạo thấp, phát triển giải pháp công nghiệp và hạ tầng thông minh ứng dụng AI, thúc đẩy đầu tư cảng thông minh và logistics xanh.
- Tháng 12/2025 : Tổ chức chương trình khảo sát mô hình Data mẫu Neihu & ký biên bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển dự án trung tâm dữ liệu (Data Center)

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1. Ngành nghề kinh doanh:

SAIGONTEL phát triển 03 mảng kinh doanh chính như sau:

- Bất động sản
- Viễn thông và Công nghệ thông tin
- Dịch vụ tư vấn phát triển và Quản lý dự án

3.2. Địa bàn kinh doanh:

- Miền Bắc: Hà Nội, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh
- Miền Nam: TP. Hồ Chí Minh, Long An.
- Miền Trung: Đà Nẵng.

4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

4.1. Mô hình quản trị

- **Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên hoặc bất thường; ít nhất mỗi năm họp một lần. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, BKS;
- Quyết định số thành viên của HĐQT; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, BKS;

- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

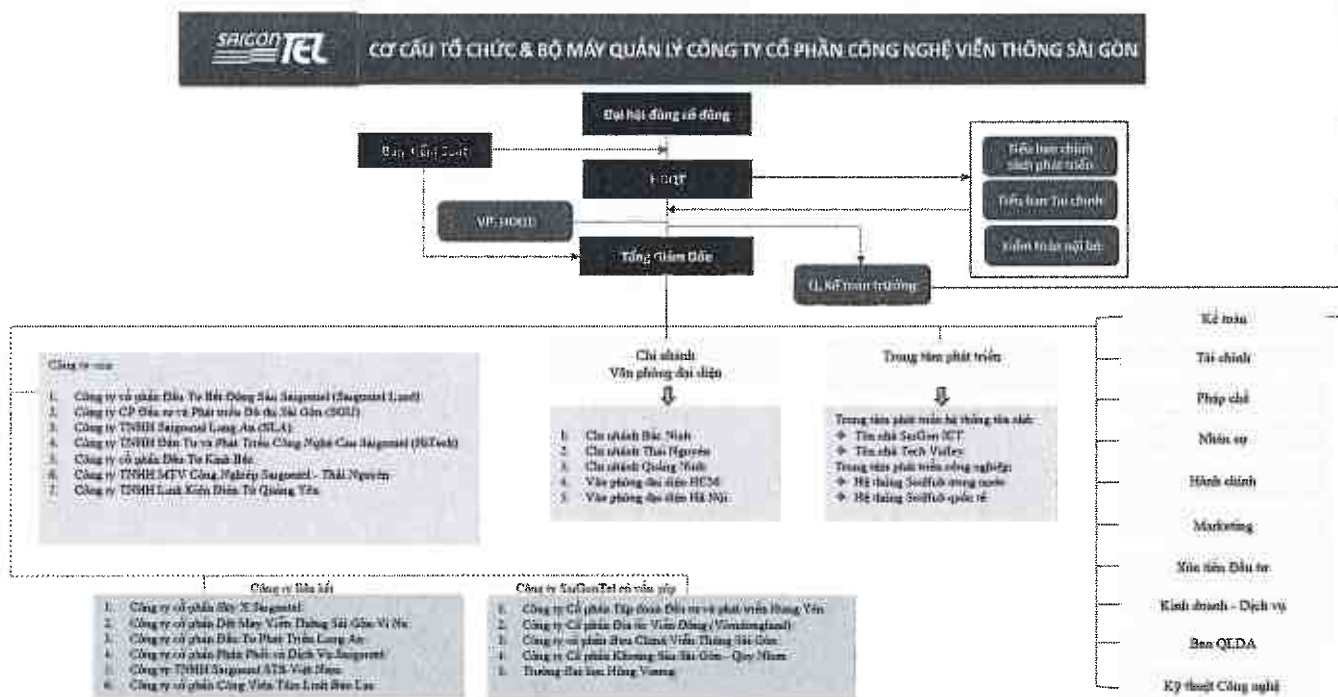
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, có trách nhiệm giám sát và chỉ đạo hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty, giám sát Ban TGD và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

- **Ban kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do ĐHĐCĐ bầu ra. BKS thực hiện nhiệm vụ thay mặt cho cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của Công ty. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và BTGD.

- **Ban Tổng Giám đốc:** Do HĐQT bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được HĐQT Công ty và ĐHĐCĐ thông qua. Bên cạnh đó là các Phó TGD chuyên trách cho từng khối hoạt động của Công ty bao gồm: Phó TGD phụ trách khối KCN; Phó TGD phụ trách Tài chính kế toán; Phó TGD phụ trách khối Công nghệ; Phó TGD phụ trách khối Bất động sản đô thị; Phó TGD phụ trách Kỹ Thuật.

4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

36



4.3. Công ty con và Công ty liên kết

Công ty con: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có bảy (07) công ty con.

1. CTCP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN SAIGONTEL

- Giấy CNĐKDN số: 0106684254, cấp ngày: 06/11/2014, tại: TP.Hà Nội
- Địa chỉ: Tầng 3 - số 193, đường Trích Sài, Phường Tây Hồ, TP.Hà Nội

- Vốn góp của Saigontel: 35 tỷ đồng (tương đương 70% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

2. CTCP ĐẦU TƯ KINH BẮC

- Giấy CNĐKDN số: 0102319613, cấp ngày 17/07/2007, tại: TP.Hà Nội
- Địa chỉ: Tầng 3 - số 193, đường Trích Sài, Phường Tây Hồ, TP.Hà Nội
- Vốn góp của Saigontel: 46,24 tỷ đồng (tương đương 14,85% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình...

3. CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI GÒN

- Giấy CNĐKDN số: 0109049028, cấp ngày 31/12/2019, tại: TP.Hà Nội
- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa 24T3, số 6 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP.Hà Nội
- Vốn góp của Saigontel: 120 tỷ đồng (tương đương 60% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: 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

4. CÔNG TY TNHH MTV CÔNG NGHIỆP SAIGONTEL - THÁI NGUYÊN

- Giấy CNĐKDN số: 4601571894, cấp ngày 12/03/2021, tại Thái Nguyên
- Địa chỉ: Số nhà 381, đường Lương Ngọc Quyên, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên
- Vốn góp của Saigontel: 1,58 tỷ đồng (tương đương 100% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

5. CÔNG TY TNHH SAIGONTEL - LONG AN

- Giấy CNĐKDN số: 1101977241, cấp ngày 18/02/2021, tại: Long An
- Địa chỉ: Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tây Ninh
- Vốn góp của Saigontel: 525 tỷ đồng (tương đương 75% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

6. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ CAO SAIGONTEL (SGHI-tech)

- Giấy CNĐKDN số: 0402079923, cấp ngày 20/01/2021, tại: TP.Đà Nẵng
- Địa chỉ: 61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, TP.Đà Nẵng
- Vốn góp của Saigontel: 125 tỷ đồng (tương đương 100% tỷ lệ biểu quyết)

- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đất hoặc đi thuê...

7. CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ QUẢNG YÊN

- Giấy CNĐKDN số: 5702126669, cấp ngày 28/12/2022 tại: Quảng Ninh
- Địa chỉ: Nhà A16-05 Khu đô thị MonBay, Phường Hạ Long, Quảng Ninh
- Vốn điều lệ: 230 tỷ đồng
- Vốn góp của Saigontel: (*)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Sản xuất linh kiện điện tử.

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

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

1. CTCP DỆT MAY VIỄN THÔNG SÀI GÒN VINA

- Giấy CNĐKDN số: 0306192669, cấp ngày 30/10/2008, tại: TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: 300A-B Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn góp của Saigontel: 139,37 tỷ đồng (tương đương 48,93% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới bất động sản, xây dựng các loại, xây dựng công trình đường bộ, sản xuất sợi, vải dệt thoi và hoàn thiện sản phẩm dệt, may trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).

2. CTCP SKYX SAIGONTEL

- Giấy CNĐKDN số: 0316420755, cấp ngày 03/08/2020, tại: TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Tầng 19, CII Tower, Số 152, Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn góp của Saigontel: 3,48 tỷ đồng (tương đương 30% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: 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 liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

3. CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN LONG AN

- Giấy CNĐKDN số: 1101977259, cấp ngày 18/02/2021, tại: Long An
- Địa chỉ: Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tây Ninh
- Vốn góp của Saigontel: 600 tỷ đồng (tương đương 40% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

4. CTCP PHÂN PHỐI VÀ DỊCH VỤ SAIGONTEL

- Giấy CNĐKDN số: 0313042600, cấp ngày: 06/12/2014, tại: TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: 69 Bà Huyện Thanh Quan, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

- Vốn góp của Saigontel: 29,40 tỷ đồng (tương đương 36,75% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng.

5. CÔNG TY TNHH SAIGONTEL STS VIỆT NAM

- Giấy CNĐKDN số: 0318097177, cấp ngày 12/10/2023, tại: TP. Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Tech Valley, Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, Phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn góp của Saigontel: 11,515 tỷ đồng (tương đương 49% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng.

6. CTCP CÔNG VIÊN TÂM LINH BẢO LẠC

- Giấy CNĐKDN số: 2301163643, cấp ngày 11/01/2021, tại: Bắc Ninh
- Địa chỉ: Thôn Ngô Xá, Xã Yên Phong, Bắc Ninh
- Vốn góp của Saigontel: 30 tỷ đồng (tương đương 30% tỷ lệ biểu quyết)
- Lĩnh vực hoạt động chính: Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Dựa trên kết quả năm 2025 và kế hoạch năm 2026, Saigontel tiếp tục định hướng phát triển đồng bộ hệ sinh thái “Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ”, tập trung hoàn thiện pháp lý, đẩy nhanh thi công các dự án trọng điểm nhằm tạo dòng tiền, đồng thời mở rộng quỹ đất và nâng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ công nghệ.

- **Về công nghiệp:** Tập trung triển khai hạ tầng, xúc tiến thu hút đầu tư tại KCN Nam Tân Tập (Long An), KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Giai đoạn 2 (Bắc Ninh) và các CCN Tân Phú 1 & 2, CCN Lương Sơn (Thái Nguyên); đẩy nhanh GPMB, hoàn thiện pháp lý để sớm đưa vào khai thác.
- **Đô thị:** Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án Nhà ở xã hội Bầu Tràm (Đà Nẵng); đồng thời hoàn thiện thủ tục quy hoạch, chủ trương đầu tư các dự án đô thị tại Long An, Bắc Ninh nhằm chuẩn bị quỹ đất cho giai đoạn tiếp theo.
- **Dịch vụ:** Duy trì hoạt động quản lý vận hành Tòa nhà ICT, đảm bảo tỷ lệ lấp đầy; mở rộng cung cấp hạ tầng viễn thông, công nghệ thông tin cho các KCN trong hệ thống và phát huy vai trò Trung tâm đổi mới sáng tạo SoiHub.

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng giai đoạn tới, Saigontel tiếp tục phát triển theo mô hình hệ sinh thái Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ, tập trung mở rộng quỹ đất KCN, phát triển đô thị gắn với KCN và gia tăng các dịch vụ công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tổng thể, đồng thời đẩy mạnh hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để huy động nguồn lực đầu tư.



- **Công nghiệp:** Định hướng mở rộng quỹ đất KCN, cụm công nghiệp tại các địa phương có lợi thế thu hút FDI; phát triển hạ tầng theo hướng đồng bộ, bền vững và tích hợp công nghệ, năng lượng xanh. Saigontel ưu tiên hợp tác với các đối tác chiến lược để phát triển các KCN chuyên ngành, KCN công nghệ cao, đồng thời từng bước hình thành hệ sinh thái công nghiệp gắn với dịch vụ và đô thị phụ trợ.
- **Dịch vụ:** Tiếp tục phát triển các dịch vụ công nghệ, viễn thông và quản lý vận hành trong hệ sinh thái KCN; đẩy mạnh cung cấp hạ tầng số, giải pháp chuyển đổi số, trung tâm dữ liệu, năng lượng và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp. Công ty hướng tới gia tăng nguồn thu ổn định, nâng cao giá trị gia tăng trên mỗi dự án công nghiệp và đô thị.
- **Đô thị:** Định hướng phát triển các khu đô thị, nhà ở xã hội và khu dịch vụ phụ trợ gắn với các KCN nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho chuyên gia và người lao động. Đồng thời, Saigontel tiếp tục chuẩn bị quỹ đất đô thị tại các địa phương có dự án công nghiệp, phát triển đồng bộ hạ tầng xã hội, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái và nâng cao hiệu quả khai thác dài hạn.

5.3. Mục tiêu phát triển bền vững

Trong bối cảnh Việt Nam hội nhập quốc tế sâu rộng và các yêu cầu về phát triển bền vững ngày càng được chú trọng, Saigontel xác định việc tích hợp các tiêu chuẩn Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG) vào hoạt động sản xuất kinh doanh là yếu tố then chốt để phát triển lâu dài. Công ty định hướng xây dựng hệ sinh thái Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ theo hướng xanh, hiệu quả và có trách nhiệm với cộng đồng.

- **Về môi trường:** Tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai và vận hành dự án; đồng thời nghiên cứu áp dụng các giải pháp công nghệ xanh, khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo như điện mặt trời áp mái, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và hệ thống xử lý nước thải tại các KCN. Công ty định hướng phát triển các KCN theo tiêu chí phát thải thấp, từng bước hỗ trợ khách hàng trong lộ trình thực hiện mục tiêu tăng trưởng xanh và nâng cao lợi thế cạnh tranh.
- **Về xã hội:** Chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và đảm bảo quyền lợi người lao động. Công ty tiếp tục phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân gắn với KCN nhằm góp phần ổn định nguồn nhân lực tại địa phương. Bên cạnh đó, Saigontel duy trì các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, đặc biệt trong lĩnh vực giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực phục vụ nhu cầu phát triển công nghiệp.
- **Về quản trị:** Tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch và hiệu quả, đảm bảo quyền lợi cổ đông và các bên liên quan. Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, tăng cường quản trị rủi ro tài chính, quản trị dòng tiền và cơ cấu nguồn vốn; đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý, tối ưu hóa vận hành và tiết giảm chi phí, hướng tới phát triển ổn định và bền vững trong trung và dài hạn.

6. CÁC RỦI RO

6.1. Rủi ro kinh tế:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, đô thị và dịch vụ công nghệ, với đối tượng khách hàng chủ yếu là các doanh nghiệp FDI, kết quả kinh doanh của

Saigontel chịu ảnh hưởng đáng kể từ biến động kinh tế vĩ mô trong nước và quốc tế. Bước sang giai đoạn 2026–2027, kinh tế toàn cầu vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro như lãi suất duy trì ở mức cao tại một số nền kinh tế lớn, căng thẳng địa chính trị, xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng và cạnh tranh thu hút FDI giữa các quốc gia trong khu vực. Mặc dù Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn dịch chuyển sản xuất, nhưng các nhà đầu tư nước ngoài ngày càng thận trọng hơn, yêu cầu cao hơn về tiến độ triển khai, chất lượng hạ tầng, tiêu chuẩn môi trường cũng như hệ sinh thái dịch vụ đi kèm. Điều này có thể làm kéo dài thời gian ra quyết định thuê đất, ảnh hưởng đến tiến độ lấp đầy và kế hoạch ghi nhận doanh thu của các dự án khu công nghiệp của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động phát triển khu công nghiệp của Saigontel phụ thuộc vào tiến độ hoàn thiện pháp lý, GPMB và đầu tư hạ tầng. Trong trường hợp môi trường kinh tế kém thuận lợi hoặc dòng vốn FDI chững lại, nhu cầu thuê đất có thể giảm hoặc dịch chuyển sang các dự án đã hoàn thiện hạ tầng tốt hơn, dẫn đến áp lực cạnh tranh về giá thuê và tốc độ lấp đầy tại các dự án đang triển khai. Đồng thời, biến động chi phí vốn, lãi suất và chi phí xây dựng cũng có thể ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, đặc biệt trong bối cảnh Công ty đang triển khai nhiều dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu đô thị phụ trợ.

Để giảm thiểu rủi ro này, Saigontel tập trung đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý và đầu tư hạ tầng tại các dự án trọng điểm nhằm nâng cao tính sẵn sàng của quỹ đất, đồng thời chủ động hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thu hút nhà đầu tư theo ngành nghề mục tiêu như công nghệ cao, điện tử, bán dẫn và công nghiệp phụ trợ. Công ty cũng thực hiện đa dạng hóa thị trường khách hàng, kết hợp phát triển hệ sinh thái dịch vụ và đô thị hỗ trợ nhằm nâng cao giá trị gia tăng, cải thiện khả năng cạnh tranh và ổn định nguồn thu trong bối cảnh kinh tế vĩ mô còn nhiều biến động.

6.2. Rủi ro lãi suất:

Với đặc thù thâm dụng vốn của lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp và đô thị phụ trợ, Saigontel sử dụng nguồn vốn vay ở mức nhất định để phục vụ công tác bồi thường GPMB và triển khai dự án. Do đó, biến động lãi suất thị trường có thể ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính và hiệu quả đầu tư của Công ty. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô giai đoạn 2026 vẫn tiềm ẩn áp lực lạm phát, nhu cầu vốn tín dụng cho đầu tư hạ tầng tăng, cùng với xu hướng điều hành lãi suất thận trọng của hệ thống ngân hàng, mặt bằng lãi suất cho vay có thể biến động, đặc biệt đối với các khoản vay trung và dài hạn có lãi suất thả nổi. Điều này có thể làm gia tăng chi phí vốn trong thời gian triển khai dự án, ảnh hưởng đến dòng tiền và biên lợi nhuận của Công ty, nhất là khi các dự án khu công nghiệp thường có chu kỳ đầu tư dài và thời gian thu hồi vốn kéo dài.

Để hạn chế rủi ro lãi suất, Saigontel tập trung đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý và thương mại hóa quỹ đất tại các dự án trọng điểm nhằm tạo dòng tiền, từng bước giảm nhu cầu sử dụng vốn vay. Đồng thời, Công ty chủ động cân đối cơ cấu nguồn vốn theo hướng đa dạng hóa, tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược, huy động vốn thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư và các nguồn vốn có chi phí cạnh tranh hơn. Bên cạnh đó, Saigontel cũng thực hiện quản trị dòng tiền chặt chẽ, ưu tiên sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh để giảm dư nợ vay và tối ưu chi phí tài chính, góp phần duy trì cấu trúc tài chính an toàn trong trung và dài hạn.

6.3. Rủi ro chính sách:

Hoạt động kinh doanh của Saigontel chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của nhiều hệ thống văn bản luật khác nhau từ Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Viễn thông, cho đến Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán... Giai đoạn 2025-2026 là bước ngoặt quan trọng khi hàng loạt bộ luật lớn được sửa đổi, bổ sung và chính thức đưa vào áp dụng. Một trong những rủi ro trọng yếu đối với Saigontel nằm ở việc xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường (quy định tại Luật Đất đai 2024), dẫn đến chi phí bồi thường GPMB và tiền sử dụng đất tại các dự án chưa hoàn tất thủ tục đất đai (như phân mở rộng của các Cụm công nghiệp tại Thái Nguyên hay các phân khu chưa giao đất tại Long An) có thể tăng mạnh so với dự toán ban đầu. Điều này sẽ làm tăng giá vốn hàng bán, buộc Công ty phải điều chỉnh giá cho thuê, từ đó có thể ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh so với các KCN lân cận đã ổn định chi phí từ trước.

Nhằm hạn chế rủi ro này, Saigontel sẽ tập trung tối đa nguồn lực để phối hợp với cơ quan chức năng hoàn tất hồ sơ pháp lý và xác định nghĩa vụ tài chính đối với các diện tích đã đủ điều kiện, nhằm sớm ghi nhận giá trị đầu tư. Đối với các diện tích còn lại, Công ty chủ động rà soát, cập nhật dự toán chi phí đầu vào theo kịch bản giá đất mới để xây dựng chính sách giá cho thuê phù hợp, đồng thời đẩy mạnh phát triển các dịch vụ tiện ích đi kèm nhằm gia tăng giá trị sản phẩm, bù đắp cho phần chi phí đất đai gia tăng. Ngoài ra, bộ phận pháp chế của Công ty thường xuyên cập nhật các thay đổi chính sách để tham mưu kịp thời cho Ban Điều hành trong việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp.

6.4. Rủi ro tỷ giá:

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu năm 2025 đầy biến động, Saigontel nhận thấy sự ổn định của tỷ giá hối đoái là yếu tố then chốt quyết định hiệu quả thu hút dòng vốn FDI vào các khu công nghiệp của Công ty. Biến động tỷ giá ảnh hưởng trực tiếp đến việc hoạch định chi phí vốn và kế hoạch chuyển đổi lợi nhuận của các đối tác nước ngoài, Saigontel đã chủ động chuyển đổi vai trò từ đơn vị cung cấp hạ tầng thuần túy sang đối tác tư vấn chiến lược. Công ty không chỉ áp dụng các chính sách bán hàng và lộ trình thanh toán linh hoạt mà còn tích cực phối hợp với các định chế tài chính uy tín để tư vấn giải pháp bảo hiểm tỷ giá (Hedging) và tối ưu hóa dòng tiền cho khách hàng. Cách tiếp cận đồng hành này đã giúp củng cố niềm tin vững chắc cho nhà đầu tư, đảm bảo tính hấp dẫn và khả năng cạnh tranh vượt trội cho các dự án do Saigontel phát triển ngay cả trong giai đoạn thị trường tiền tệ biến động phức tạp. Việc quản trị rủi ro tỷ giá hiệu quả không chỉ bảo vệ lợi ích của đối tác mà còn là nền tảng quan trọng giúp Công ty duy trì đà tăng trưởng lợi nhuận gộp (đạt hơn 875 tỷ đồng trong năm 2025) và khẳng định vị thế của Công ty trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam.

6.5. Rủi ro cạnh tranh:

Kể từ năm 2023, điểm khởi đầu của làn sóng FDI mới vào Việt Nam, thị trường bất động sản công nghiệp chứng kiến sự cạnh tranh ngày càng gay gắt, không chỉ từ các chủ đầu tư trong nước mà còn từ sự gia nhập của các nhà phát triển hạ tầng có vốn đầu tư nước ngoài và các liên doanh quốc tế với tiềm lực tài chính mạnh cùng bề dày kinh nghiệm quản lý vận hành KCN với chuẩn mực cao. Các KCN truyền thống chỉ cung cấp đất sạch và hạ tầng cơ bản đang dần mất đi lợi thế trước sự gia nhập của các nhà phát triển hạ tầng quốc tế (như VSIP, các nhà đầu tư Nhật Bản, Châu Âu...) với mô hình KCN xanh, tiện ích đồng bộ. Mặt khác, trong lĩnh vực

viễn thông và công nghệ, tốc độ thay đổi nhanh chóng đòi hỏi Công ty phải liên tục đổi mới để không bị tụt hậu về chất lượng dịch vụ.

Với bối cảnh đó, Saigontel xác định lợi thế cạnh tranh không chỉ dừng lại ở giá thuê hay vị trí địa lý, mà nằm ở năng lực cung cấp một hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ và chuyên sâu. Công ty tập trung phát triển mô hình tích hợp "KCN - Đô thị - Dịch vụ", trong đó các giải pháp công nghệ thông minh và tiêu chuẩn xanh được ứng dụng vào khâu quản lý vận hành, tạo ra sự khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh thuần túy về hạ tầng. Ngoài ra, thông qua Trung tâm Đổi mới sáng tạo (SoiHub), Saigontel cung cấp các giá trị gia tăng như tư vấn giải pháp công nghệ, xúc tiến thương mại và hỗ trợ pháp lý trọn gói. Chiến lược này giúp Công ty chuyển dịch vai trò từ đơn vị cho thuê đất đơn thuần sang đối tác chiến lược tin cậy, đáp ứng các yêu cầu khắt khe của các nhà đầu tư FDI thế hệ mới.

6.6. Rủi ro khác:

Ngoài những rủi ro nêu trên, Saigontel cũng đặc biệt chú trọng công tác quản trị các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh hay các sự cố về môi trường và an toàn lao động... vốn có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh và ảnh hưởng đến uy tín của Công ty. Đặc biệt, với các dự án bất động sản trải dài ở nhiều địa phương trên khắp cả nước, công tác quản lý an toàn và môi trường càng trở nên phức tạp. Công ty thực hiện quản trị các rủi ro này thông qua việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường tại tất cả các dự án ngay từ khâu thiết kế và thi công. Bên cạnh đó, Saigontel duy trì đầy đủ các hợp đồng bảo hiểm tài sản và con người nhằm giảm thiểu tổn thất, đồng thời xây dựng các kịch bản ứng phó sự cố để đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra liên tục trong mọi tình huống.

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		% Tăng giảm
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
1	Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	957.283	51,91%	328.908	17,73%	-65,64%
2	Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng	886.772	48,09%	1.526.285	82,27%	72,12%

	Tổng doanh thu thuần	1.844.055	100%	1.855.193	100%	0,60%
--	-----------------------------	------------------	-------------	------------------	-------------	--------------

Năm 2025, tổng doanh thu thuần của Saigontel đạt 1.855,19 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,6% so với năm 2024. Mặc dù quy mô doanh thu không biến động đáng kể, cơ cấu doanh thu đã có sự thay đổi rõ rệt, phản ánh quá trình tái định vị chiến lược kinh doanh của Công ty theo hướng tập trung vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp.

Mảng kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng và nhà xưởng ghi nhận sự tăng trưởng mạnh, tăng 72,12% so với năm trước, đạt 1.526,29 tỷ đồng và chiếm 82,27% tổng doanh thu. Sự bứt phá này chủ yếu đến từ việc đẩy mạnh bán giao hạ tầng và ghi nhận doanh thu lớn tại các dự án trọng điểm như KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Giai đoạn 2 (1.219 tỷ đồng) và CCN Tân Phú 1 (256 tỷ đồng). Qua đó, bất động sản công nghiệp chính thức trở thành trụ cột doanh thu của Công ty.

Ngược lại, doanh thu từ hoạt động thương mại – dịch vụ chỉ đạt 328,91 tỷ đồng, chiếm 17,73% tổng doanh thu và giảm mạnh 65,64% so với năm 2024. Sự suy giảm này phản ánh định hướng chiến lược của Công ty trong việc thu hẹp các hoạt động có biên lợi nhuận thấp, đồng thời tập trung nguồn lực cho các dự án hạ tầng khu công nghiệp và dịch vụ có giá trị gia tăng cao hơn.

Sự thay đổi căn bản trong cơ cấu doanh thu năm 2025 cho thấy SAIGONTEL đã thực hiện quyết liệt chiến lược “Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ”. Việc gia tăng tỷ trọng mảng bất động sản không chỉ đóng góp chính vào doanh thu mà còn giúp cải thiện hiệu quả kinh doanh, thể hiện qua việc lợi nhuận trước thuế vượt 24,99% kế hoạch. Đồng thời, hoạt động cho thuê và khai thác hạ tầng khu công nghiệp cũng góp phần tạo ra dòng tiền ổn định hơn cho doanh nghiệp.

Nhìn chung, cơ cấu doanh thu năm 2025 phản ánh sự chuyển dịch chiến lược đúng hướng và rõ nét của SAIGONTEL. Với nền tảng tăng trưởng từ bất động sản công nghiệp cùng việc tiếp tục phát triển các dự án đổi mới sáng tạo như SoiHub, Công ty đang tạo tiền đề cho giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ hơn trong năm 2026 và các năm tiếp theo, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển bền vững dài hạn.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	% TH 2025/ KH 2025	% Thay đổi 2025/2024
1	Doanh thu thuần	1.844.055	2.000.000	1.855.193	92,76%	100,60%
2	Lợi nhuận trước thuế	219.657	400.000	499.953	124,99%	227,61%

Năm 2025, SAIGONTEL ghi nhận kết quả thực hiện kế hoạch có sự phân hóa giữa doanh thu và lợi nhuận. Cụ thể, doanh thu thuần đạt 1.855,19 tỷ đồng, tương đương 92,76% kế hoạch

năm, trong khi lợi nhuận trước thuế đạt 499,95 tỷ đồng, vượt 24,99% kế hoạch đề ra. So với năm 2024, doanh thu chỉ tăng nhẹ 0,60% nhưng lợi nhuận trước thuế tăng trưởng mạnh 127,61%, phản ánh sự cải thiện rõ rệt về hiệu quả hoạt động.

Doanh thu thuần không hoàn thành kế hoạch chủ yếu do tiến độ ghi nhận doanh thu tại một số dự án chưa đạt như kỳ vọng, đặc biệt là các dự án bất động sản phụ thuộc vào tiến độ bàn giao và hoàn thiện pháp lý. Điều này khiến tổng doanh thu chưa đạt mức kế hoạch mặc dù vẫn duy trì ổn định so với năm trước.

Ngược lại, lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch đáng kể nhờ sự gia tăng tỷ trọng của mảng bất động sản công nghiệp – lĩnh vực có biên lợi nhuận cao hơn so với hoạt động thương mại – dịch vụ. Việc ghi nhận doanh thu lớn từ các dự án trọng điểm, cùng với chiến lược tinh gọn các hoạt động có biên lợi nhuận thấp, đã góp phần cải thiện biên lợi nhuận chung của Công ty.

Mặc dù doanh thu thuần chưa hoàn thành kế hoạch, SAIGONTEL vẫn đạt kết quả tích cực khi lợi nhuận vượt xa mục tiêu đề ra. Điều này cho thấy chiến lược chuyển dịch sang lĩnh vực bất động sản công nghiệp đã bước đầu mang lại hiệu quả rõ rệt, không chỉ cải thiện khả năng sinh lời mà còn nâng cao chất lượng tăng trưởng của doanh nghiệp trong năm 2025.

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Thành viên HĐQT (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Họ Và Tên	Chức vụ
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT kiêm Người ĐDPL
2	Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm TGD, Người được ủy quyền CBTT và Trưởng VPĐD tại TP.HCM
3	Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT không điều hành
4	Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT độc lập

2.2. Lý lịch Thành viên HĐQT

👤 Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT

- Ngày tháng năm sinh: 15/04/1964
- Trình độ chuyên môn:
 - Kỹ sư Hàng hải
 - Cử nhân Luật
 - Cử nhân Quản trị kinh doanh
 - Diploma Quản lý kinh doanh - Đại học Quản lý Henley - Anh

063
FY
N
THÔNG
CHỈ M

- **Chức vụ tại các Công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (KBC)
- Chủ tịch HĐQT CTCP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)
- Chủ tịch HĐQT CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP)
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (TCC)
- Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH SAIGONTEL Long An
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Long An
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung Long An (TPT-LA)
- Giám đốc CTCP Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên
- Chủ tịch Hội đồng Trường của Trường Đại học Hùng Vương TP. Hồ Chí Minh
- Giám đốc CTCP Phát triển xanh Bền vững Châu Á Thái Bình Dương (Tên cũ: CTCP Đầu tư và Phát triển DTT)

- **Quá trình công tác:**

- 1988 - 1996: Cán bộ sỹ quan hàng hải Công ty Vận tải Biển Sài Gòn
- 1996 - 2007: Tổng Giám đốc CTCP KCN Tân Tạo TP. HCM (ITACO)
- 2002 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
- 2003 - nay: Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc, Thành viên Hội đồng Tư vấn về kinh doanh APEC
- 2006 - 2014: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Sài Gòn
- 2009 - nay: Chủ tịch Câu lạc bộ CEO Việt Nam, Chủ tịch Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt
- 2010 - nay: Ủy viên Ban chấp hành Phòng Công nghiệp và Thương mại Việt Nam (VCCI)
- 2014 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP KCN Sài Gòn – Hải Phòng
- 2019 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc, TGD CTCP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo
- Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An
- 2020 – nay: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát
- 2021 - nay: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH SAIGONTEL Long An, Giám đốc CTCP Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên
- 2022 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Long An



- 2021 - nay: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH SAIGONTEL Long An, Giám đốc CTCP Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên
 - 2022 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Long An
- **Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân):** 10.060.740 cổ phiếu, chiếm 6,79% vốn điều lệ

✚ **Bà Nguyễn Cẩm Phương - Thành viên HĐQT kiêm TGD**

- **Ngày tháng năm sinh:** 13/11/1976
- **Trình độ chuyên môn:**
 - Cử nhân Luật
 - Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- **Chức vụ tại các Công ty khác:**
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn
 - Phó TGD thường trực CTCP Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân
 - Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (SGVN)
 - Thành viên HĐQT kiêm TGD Công ty TNHH Saigontel - Long An
 - Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Phát Triển Long An
 - Thành viên HĐQT của CTCP Đầu tư Bất Động Sản SAIGONTEL (SGTLand)
 - Chủ tịch HĐQT của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn (SGU)
 - TGD của Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Thái Nguyên
 - TGD của Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Quảng Ninh
 - TGD của Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Quảng Yên
 - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư & Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng
 - Thành viên HĐQT kiêm Người đại diện theo Pháp luật Công ty TNHH SaigontelSTS Việt Nam
 - TGD của CTCP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam
 - TGD CTCP Kum Ba
- **Quá trình công tác:**
 - 2012 - nay: Thành viên HĐQT kiêm TGD CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2020 - nay: Tổng Giám đốc CTCP Kum Ba
 - 2021 - nay:

- TGD Công ty TNHH SAIGONTEL - Long An
- GD Công ty TNHH MTV Công nghiệp SAIGONTEL - Thái Nguyên
- GD của Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Quảng Ninh
- GD của Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Quảng Yên
- Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn
- Phó TGD thường trực CTCP Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân
- TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu
- 2023 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Người đại diện theo Pháp luật Công ty TNHH SaigontelSTS Việt Nam
- 2024 – nay: TGD của CTCP Tập đoàn Đầu tư Hạ tầng Việt Nam

- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu

☛ Bà Nguyễn Thị Kim Thanh - Thành viên HĐQT

- Ngày tháng năm sinh: 06/03/1970
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ tại các Công ty khác:
 - Thành viên HĐQT của CTCP Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân
- Quá trình công tác:
 - 1992 - 1994: Làm việc tại hãng hàng không Pacific Airlines
 - 1994 - 1996: Làm việc tại hãng hàng không Vietnam Airlines
 - 2002 - 2023: Phó TGD CTCP Du lịch Sài Gòn
 - 2014 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2020 - nay: Thành viên HĐQT của CTCP Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 2.203.852 cổ phiếu, chiếm 1,49% vốn điều lệ

☛ Bà Hồ Thị Kim Oanh - Thành viên Hội đồng quản trị

- Ngày tháng năm sinh: 20/02/1973
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ tại các Công ty khác:
 - Người đại diện theo pháp luật của CTCP Đầu tư Sài Gòn (SGI)
 - Trưởng Ban Kiểm Soát của CTCP Đầu tư Vinatex – Tân tạo (Vinatexin)
 - Trưởng Ban Kiểm Soát của CTCP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (SDN)

- **Quá trình công tác:**
 - 2014 - 2023: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Đầu tư Sài Gòn
 - 2018 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2014 - 2023: Trưởng Ban Kiểm Soát của CTCP Đầu tư Vinatex – Tân tạo (Vinatexin)
 - 2014 - nay: Trưởng Ban Kiểm Soát của CTCP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (SDN)
- **Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân):** 12.941 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ

➤ Ông Nguyễn Thanh Thái - Thành viên Hội đồng quản trị

- **Ngày tháng năm sinh:** 01/09/1984
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán tổng hợp
- **Chức vụ tại các Công ty khác:** Thành viên HĐQT của CTCP Đầu tư Vinatex – Tân tạo (Vinatexin)
- **Quá trình công tác:**
 - 2006 - 2008: Chuyên viên kế toán tại Công ty TNHH Gas Petrolimex Cần Thơ
 - 2008 - 2013: Chuyên viên Quan hệ khách hàng tại Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Cần Thơ
 - 2014 - 2016: Chuyên viên Thẩm định tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân - VP Miền Nam
 - 2017 - 2023: Phó phòng Quan hệ khách hàng - Trung tâm Doanh nghiệp Sài Gòn tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn, Trợ lý Chủ tịch HĐQT - CTCP Quỹ Đầu Tư SGI
 - 06/2020 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2020 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Vinatex -- Tân tạo (Vinatexin)
- **Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân):** 0 cổ phiếu

2.3. Danh sách Ban Tổng Giám đốc (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT, TGD
2	Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD Tài chính, Quyền Kế toán trưởng
3	Vũ Ngọc Ánh	Phó TGD kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh
4	Phạm Văn Lục	Phó TGD Đô thị

5	Nguyễn Anh Tú	Phó TGD Kỹ thuật kiêm Giám đốc chi nhánh Thái Nguyên
---	---------------	--

2.4. Lý lịch Ban Tổng Giám đốc

➤ Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh - Phó TGD Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng

- Ngày tháng năm sinh: 26/02/1984
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ tại các Công ty khác:
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Phân Phối và Dịch Vụ SAIGONTEL (SDJ).
 - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Bất động sản SAIGONTEL (SGTLand).
 - TGD CTCP TNGlobal.
 - Kế toán trưởng CTCP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na
- Quá trình công tác:
 - 2008 - 2010: Nhân viên Ngân Hàng TMCP Phương Tây
 - 2010 - 2011: Chuyên viên CTCP Chứng Khoán Tp.HCM
 - 2011 - 2013: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp lớn Ngân Hàng TMCP Phương Tây
 - 2013 - 2014: Trưởng Phòng quan hệ khách hàng Ngân Hàng TMCP Nam Việt
 - 2014 - nay: Phó TGD phụ trách tài chính kiêm Quyền kế toán trưởng CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2015 - 2023: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn, TGD CTCP TNGlobal
 - 2017 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Phân Phối và Dịch Vụ SAIGONTEL (SDJ).
 - 2019 – nay: Kế toán trưởng CTCP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na
 - 2014 - nay: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Bất động sản SAIGONTEL (SGTLand)
 - 2015 - nay: TGD CTCP TNGlobal
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 82.218 cổ phiếu, chiếm 0,06% vốn điều lệ

➤ Ông Vũ Ngọc Ánh - Phó TGD kiêm Giám đốc chi nhánh Bắc Ninh

- Ngày tháng năm sinh: 09/03/1974
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Giao thông
- Chức vụ tại các Công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng (SDN)
 - TGD – Người ĐDPL Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng
 - GD – Người ĐDPL Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SAIGONTEL – Hưng Yên
- **Quá trình công tác:**
- 2013 - nay: Phó TGD CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn, Giám đốc chi nhánh Bắc Ninh SGT
 - 2014 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng
 - 2018 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng
- **Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu**

✦ **Ông Phạm Văn Lực - Phó TGD Đô thị kiêm Trưởng VPĐD tại Hà Nội**

- **Ngày tháng năm sinh:** 25/12/1985
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân
- **Chức vụ tại các Công ty khác:**
- TGD CTCP Đầu tư Bất động sản SAIGONTEL (SGTland)
 - Người ĐDPL của CTCP Đầu tư Kinh Bắc
- **Quá trình công tác:**
- 2010 - 2013: Phó Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Công Nghệ Cao B&T.
 - 2018 - nay: TGD CTCP Đầu Tư Bất Động Sản SAIGONTEL
 - 2019 - 2023: TGD CTCP TNHH Khu Du Lịch Đồi Robin
 - 2019 - nay: Phó TGD CTCP Đô Thị CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2021 - 2023: Phó Giám Đốc CTCP Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên
 - 2023 - nay: Người ĐDPL của CTCP Đầu tư Kinh Bắc
- **Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu**

✦ **Ông Nguyễn Anh Tú - Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc chi nhánh Thái Nguyên**

- **Ngày tháng năm sinh:** 07/11/1982
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng
- **Chức vụ tại các Công ty khác:** Người ĐDPL kiêm TGD của CTCP Đầu Tư Kinh Bắc
- **Quá trình công tác:**
- 2006 - 2008: Kỹ sư thiết kế CTCP Xây dựng Việt Nam (Vinacico) - Cienco 1

- 2008 - 2009: Kỹ sư thiết kế Công Ty Taisei Corperation
 - 2009 - 2017: Giám Đốc dự án CTCP Ecoba Việt Nam
 - 2018 - nay: TGD CTCP Đầu tư Kinh Bắc
 - 2019 - nay: Phó TGD Kỹ thuật CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu

2.5. Danh sách Ban Kiểm soát (tính đến ngày 31/12/2025)

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS
2	Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS
3	Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS

2.6. Lý lịch Ban Kiểm soát

➡ Ông Nguyễn Đức Thuận - Trưởng BKS

- Ngày tháng năm sinh: 26/12/1975
- Trình độ chuyên môn:
 - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh;
 - Cử nhân Kế toán - Kiểm toán;
 - Chứng nhận Kế toán trưởng.
- Chức vụ tại các Công ty khác: Kế toán trưởng CTCP TGM
- Quá trình công tác:
 - 1999 - 2007: Kế toán công nợ, bán hàng Công ty Dược Sài Gòn
 - 2008 - 2009: Phó phòng Kế toán Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Dầu khí biển
 - 2010 - 2015: Kế toán trưởng Công ty Phân phối Nguyên liệu Công nghiệp Dầu khí - Tổng CTCP Dịch vụ THH Dầu khí
 - Năm 2016: Kế toán trưởng CTCP Apis
 - 2016 - 2019: Kế toán trưởng CTCP Metal Petrochem
 - 2020 - nay: Kế toán trưởng CTCP TGM
 - 2021 - nay: Trưởng BKS CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu

➤ **Bà Sú Ngọc Bích - Thành viên BKS**

- Ngày tháng năm sinh: 13/11/1974
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán
- Chức vụ tại các Công ty khác: Kế toán trưởng tại CTCP Đầu Tư Vinatexin – Tân Tạo (Vinatexin)
- Quá trình công tác:
 - 1998 - 1999: Kế toán viên Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Đức Hạnh
 - 1999 - 2001: Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Quảng cáo Hoàng Long
 - 2001 - 2004: Kế toán tổng hợp CTCP Đầu Tư Ma san
 - 2004 – 2013: Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Xây dựng Sài Gòn
 - 2008 - 2023: Kế toán trưởng CTCP Năng Lượng Sài Gòn - Bình Định
 - 2014 - nay: Thành viên BKS CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 2017 - 2023: Kế toán trưởng CTCP Kumba
 - 2023 – Nay: Kế toán trưởng tại CTCP Đầu Tư Vinatexin – Tân Tạo (Vinatexin)
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 0 cổ phiếu

➤ **Bà Lê Thị Kim Nhung - Thành viên BKS**

- Ngày tháng năm sinh: 08/02/1967
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị
- Chức vụ tại các Công ty khác: Không có
- Quá trình công tác:
 - 2001 - 2006: Trưởng phòng vé Công ty TNHH Ngân Vũ
 - 2006 - 2014: Trưởng phòng vé CTCP Du lịch Sài Gòn
 - 2014 – 4/2015: Chuyên viên Hành chính nhân sự CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
 - 04/2015 - nay: Thành viên BKS CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn
- Số lượng cổ phiếu sở hữu (đại diện, cá nhân): 1.685.907 cổ phiếu, chiếm 1,14% vốn điều lệ

2.7. Số lượng cán bộ, nhân viên (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	303	100%

1	Trên đại học	10	3,30%
2	Đại học	190	62,71%
3	Cao đẳng	14	4,62%
4	Khác	89	29,37%
B	Theo giới tính	303	100%
1	Nam	192	63,37%
2	Nữ	111	36,63%
C	Theo tính thời vụ của người lao động	303	100%
1	Lao động thường xuyên	303	100%
2	Lao động thời vụ	0	0%

2.8. Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	300	300	307	303
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	21.239.584	22.028.390	22.138.534	23.418.226

2.9. Chính sách nhân sự

Về đào tạo

nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định thành công trong các lĩnh vực cốt lõi như viễn thông và bất động sản, Saigontel không ngừng đầu tư vào các chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực đội ngũ, đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe của từng vị trí công việc. Công ty liên tục tổ chức các khóa học chuyên sâu, tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên bắt kịp những bước tiến công nghệ và xu hướng đổi mới toàn cầu. Bên cạnh nỗ lực nâng cao nghiệp vụ, các hoạt động văn hóa tập thể cũng được duy trì thường xuyên nhằm bồi đắp tinh thần đoàn kết và xây dựng môi trường làm việc gắn kết.

Đặc biệt, năm 2025 đánh dấu bước ngoặt chiến lược khi Saigontel chính thức triển khai mô hình Học viện nội bộ (Corporate Academy). Đây là nền tảng quan trọng giúp hệ thống hóa các quy chuẩn vận hành và năng lực chuyên môn cốt lõi, đồng thời xác lập lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho từng nhân viên.

Chính sách đào tạo được thực thi cụ thể qua các cấp độ:

- Đối với nhân viên mới: Công ty triển khai chương trình đào tạo hội nhập bài bản ngay khi tiếp nhận nhân sự, giúp nhân viên nắm vững lịch sử phát triển, quy chế tổ chức và các chính sách phúc lợi dành cho người lao động.
- Đối với nhân viên chính thức: Định kỳ tổ chức các lớp nâng cao nghiệp vụ nội bộ hoặc cử nhân sự tiềm năng tham gia các khóa đào tạo chuyên sâu ngắn hạn và dài hạn tại các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.
- Đào tạo linh hoạt theo nhu cầu: Căn cứ vào yêu cầu thực tế của từng dự án, Công ty chủ động tổ chức các khóa tập huấn nghiệp vụ phát sinh ngoài kế hoạch để đảm bảo hiệu suất công việc và sự thích nghi nhanh chóng với thị trường.

Về tuyển dụng

Saigontel ưu tiên thu hút nhân tài có trình độ chuyên môn cao, đặc biệt là đội ngũ quản lý điều hành. Việc tuyển dụng được thực hiện dựa trên đánh giá năng lực, kinh nghiệm và kỹ năng phù hợp với từng vị trí cụ thể. Công ty luôn đảm bảo cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng thông qua lộ trình và tiêu chuẩn rõ ràng. Saigontel chào đón các ứng viên trình độ cao từ các trường đại học hàng đầu, đồng thời tạo cơ hội cho các ứng viên mới tốt nghiệp có năng lực tốt. Năm 2025, công tác tuyển dụng cũng được hỗ trợ bởi các công cụ số hóa để gia tăng tính chính xác và hiệu quả quản lý.

Môi trường công việc

CBNV tại Saigontel được làm việc trong một môi trường chuyên nghiệp, năng động, với văn hóa thân thiện, hòa đồng và đoàn kết. Nhằm nâng cao giá trị người lao động và định hướng nghề nghiệp, mỗi nhân viên đều được đảm bảo cơ hội đào tạo và phát triển ngang nhau. Công ty trang bị đầy đủ máy móc, thiết bị, dụng cụ và đảm bảo các yếu tố an toàn lao động để hỗ trợ tối ưu cho nhân viên. Đồng thời, Công ty khuyến khích các sáng kiến tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường tại nơi làm việc, lan tỏa văn hóa sống xanh đến từng nhân viên.

Về lương, thưởng

Nguồn nhân lực là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển bền vững, vì vậy Công ty luôn tuân thủ và đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho nhân viên theo quy định của Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và Luật Bảo hiểm thất nghiệp. Người lao động trong Công ty được đảm bảo hưởng toàn bộ các chế độ bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp cùng chương trình khám sức khỏe định kỳ hàng năm để bảo vệ thể chất và tinh thần. Đặc biệt, trong bối cảnh cạnh tranh nguồn nhân lực chất lượng cao ngày càng gay gắt, Công ty chú trọng xây dựng hệ thống lương thưởng trên tiêu chí công bằng, hợp lý và minh bạch nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Saigontel đã tiên phong áp dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến vào quản lý và đánh giá KPI, giúp ghi nhận chính xác năng lực và đóng góp của từng cá nhân, từ đó tạo động lực nâng cao năng suất và tinh thần trách nhiệm. Việc không ngừng hoàn thiện các chính sách đãi ngộ linh hoạt cùng lộ trình thăng tiến rõ ràng không chỉ giúp gia tăng sự gắn bó của đội ngũ cán bộ nhân viên mà còn củng cố vị thế của Saigontel như một môi trường làm việc chuyên nghiệp và đáng tin cậy trong ngành.

Về phúc lợi đãi ngộ

Với triết lý lấy con người là trung tâm của mọi sự phát triển, Saigontel không ngừng hoàn thiện hệ thống phúc lợi toàn diện, nhằm tạo dựng môi trường làm việc hạnh phúc, gắn kết và mang lại giá trị bền vững cho CBNV:

Hỗ trợ điều kiện làm việc tối ưu

Công ty luôn sát sao trong việc hỗ trợ tối đa các điều kiện cần thiết để CBNV yên tâm công tác. Các chế độ như phụ cấp cơm trưa, công tác phí và phụ cấp đi xa luôn được thực hiện đầy đủ theo quy định. Tùy theo tính chất công việc, CBNV được hỗ trợ phương tiện đi lại, xăng xe và chi phí gửi xe.

Chăm sóc sức khỏe và Bảo hiểm cao cấp

Bên cạnh chương trình khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho toàn thể nhân viên, Saigontel còn triển khai gói bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt cao cấp dành cho nhân sự có thâm niên từ 2 năm trở lên hoặc những cá nhân có đóng góp đặc biệt. Đây là minh chứng cho nỗ lực của Công ty trong việc bảo vệ sức khỏe và nâng cao chất lượng cuộc sống cho đội ngũ nhân sự.

Chính sách nhân văn dành cho lao động nữ

Thấu hiểu và trân trọng những đóng góp của phái nữ, Saigontel duy trì chính sách ưu tiên sắp xếp phương tiện đưa đón riêng cho CBNV nữ trong thời kỳ thai sản. Sự quan tâm thiết thực này không chỉ giúp giảm bớt khó khăn trong quá trình di chuyển mà còn thể hiện nét văn hóa doanh nghiệp nhân văn và chu đáo.

Gắn kết tinh thần và Văn hóa đoàn kết

Công ty chú trọng bồi đắp tinh thần đồng đội thông qua các chương trình teambuilding, hoạt động văn nghệ, thể thao và dã ngoại thường niên. Đặc biệt, Công ty phối hợp cùng Công đoàn tổ chức các chuyến tham quan, nghỉ mát trong và ngoài nước với toàn bộ chi phí được Công ty đài thọ, giúp tái tạo năng lượng và thắt chặt sợi dây liên kết trong đại gia đình Saigontel.

Chăm lo đời sống tinh thần và hậu phương người lao động

Saigontel luôn đồng hành cùng CBNV trong những dịp quan trọng như Lễ, Tết thông qua các phần quà ý nghĩa. Công tác chăm sóc đặc biệt khác cũng được quan tâm với các chương trình họp mặt, tặng quà vào dịp Quốc tế Thiếu nhi 1/6 và Tết Trung thu. Bên cạnh đó, các chế độ thăm hỏi ốm đau, hiếu hỷ cùng hoạt động kỷ niệm Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 luôn được tổ chức thường xuyên, đảm bảo người lao động luôn cảm nhận được sự sẻ chia và tôn trọng từ phía tổ chức.

Chính sách an toàn, bảo hộ lao động

Saigontel luôn đặt mục tiêu đảm bảo an toàn lao động là ưu tiên hàng đầu trong mọi hoạt động sản xuất và kinh doanh. Công ty xây dựng một môi trường làm việc an toàn, vệ sinh và giảm thiểu tối đa các nguy cơ tai nạn, giúp CBNV yên tâm cống hiến.

Tại khu vực văn phòng, các không gian làm việc được thiết kế khoa học, chú trọng tiêu chuẩn vệ sinh và an toàn. Công ty định kỳ đầu tư, nâng cấp hệ thống thông gió, chiếu sáng hiện đại cùng các thiết bị tiện ích tối ưu. Những nỗ lực này không chỉ tạo ra không gian thoáng mát,

chuyên nghiệp mà còn đảm bảo điều kiện sức khỏe tốt nhất cho đội ngũ nhân sự trong suốt thời gian làm việc tại trụ sở.

Đặc thù hoạt động trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp và dự án cao tầng đòi hỏi tiêu chuẩn an toàn nghiêm ngặt. Saigontel cam kết cung cấp đầy đủ và kịp thời các trang thiết bị BHLĐ đạt chuẩn cho nhân viên trực tiếp làm việc tại hiện trường, bao gồm: mũ bảo hiểm, kính bảo hộ, găng tay chuyên dụng và áo phản quang. Việc tuân thủ trang bị BHLĐ giúp bảo vệ tối đa CBNV trước các nguy cơ tai nạn và chấn thương đặc thù ngành.

Không chỉ dừng lại ở việc trang bị công cụ, Saigontel chú trọng xây dựng "Văn hóa an toàn" thông qua các chương trình tập huấn định kỳ. Công ty tổ chức các khóa đào tạo về quy trình làm việc an toàn, kỹ năng ứng phó sự cố và phổ biến các quy định pháp luật về an toàn vệ sinh lao động. Những hoạt động này giúp mỗi nhân viên không chỉ nắm vững kỹ thuật mà còn nâng cao ý thức tự bảo vệ và tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn an toàn của Công ty, góp phần vào sự phát triển ổn định và bền vững của toàn hệ thống.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

3.1. Tình hình đầu tư dự án trong năm 2025

Năm 2025, bám sát định hướng chiến lược đã đề ra, Saigontel tập trung tối đa nguồn lực tài chính và nhân sự để đẩy nhanh tiến độ thi công hạ tầng, hoàn thiện pháp lý và đưa các dự án trọng điểm vào khai thác kinh doanh. Hoạt động đầu tư ghi nhận những chuyển biến tích cực tại cả 03 mảng kinh doanh cốt lõi: Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ, cụ thể:

- **Dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Giai đoạn 2 (Bắc Ninh):** Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc đền bù GPMB đến 99,57% diện tích. Về hạ tầng, dự án đã triển khai hạ tầng kỹ thuật, tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 35,8/66,82 ha đất thương phẩm và tiến hành bàn giao cho khách hàng, mang lại doanh thu ghi nhận 1.219 tỷ đồng.
- **Dự án KCN Nam Tân Tập (Long An):** Công ty đã thực hiện GPMB được 111,61 ha (đạt 75% diện tích dự án) và đã thực hiện san lấp trên phần diện tích đã được giao đất đợt 1 (46 ha). Dự án đã được cấp phép xây dựng để sẵn sàng cho các giai đoạn thi công tiếp theo.
- **CCN Tân Phú 1 & 2 (Thái Nguyên):** Dự án đã hoàn tất việc điều chỉnh Quyết định thành lập và GPMB đạt 126 ha (chiếm 96% diện tích toàn dự án). Tại Tân Phú 1, Công ty đã san lấp đạt 72% diện tích, hoàn thành đầu nối hạ tầng kỹ thuật và giao thông, ghi nhận doanh thu 256 tỷ đồng. Tại Tân Phú 2, tiến độ san lấp đã đạt 45% diện tích.
- **CCN Lương Sơn (Thái Nguyên):** Công ty đã hoàn thành điều chỉnh quyết định thành lập Cụm công nghiệp và chi trả tiền GPMB cho 18,32 ha (chiếm 53,1% diện tích). Dự án hiện đang hoàn thiện các bước pháp lý tiếp theo để triển khai san nền và thi công hạ tầng.
- **Dự án nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghệ cao Đà Nẵng:** Công ty đã hoàn tất thủ tục pháp lý cho lô A23 (8 ha) và hoàn thiện thi công nhà xưởng C2 diện tích 2.400 m² để đưa vào kinh doanh, ghi nhận doanh thu cho thuê 2,2 tỷ đồng. Nhà xưởng C1 đang được tiếp tục thi công để kịp đưa vào khai thác trong năm 2026.



- **Dự án Nhà ở xã hội Bàu Tràm (Đà Nẵng):** Dự án đã hoàn thành thi công và bàn giao căn hộ cho cả 02 giai đoạn với tổng diện tích sàn hơn 265.000 m². Ghi nhận doanh thu từ việc bán và bàn giao căn hộ đạt 150 tỷ đồng trong năm 2025.
- **Các dự án Bất động sản Đô thị khác:**
 - + **Dự án Chung cư SAIGONTEL (Bắc Giang):** Đã bàn giao căn hộ và hoàn thành bán các căn cuối cùng, ghi nhận doanh thu 2 tỷ đồng.
 - + **Dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành (TP.HCM):** Đang tập trung thực hiện công tác pháp lý liên quan đến dự án quy mô 26 tầng này.
- **Dịch vụ cho thuê văn phòng và tiện ích:** Tòa nhà ICT1 tại Công viên phần mềm Quang Trung duy trì tỷ lệ lấp đầy 100% và Tòa nhà ICT2 (Tech Valley) mới đưa vào khai thác từ cuối năm 2024 đã đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 63% trong năm 2025, mang lại nguồn thu ổn định từ cho thuê văn phòng và dịch vụ tiện ích.

3.2. Các công ty con, công ty liên kết:

Tình hình hoạt động kinh doanh tại các công ty con của SAIGONTEL:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Giá trị đầu tư (đồng)	Tỷ lệ biểu quyết
1	CTCP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel	Tầng 3 - số 193, đường Trích Sài, Phường Tây Hồ, TP.Hà Nội	35.000.000.000	70%
2	CTCP Đầu Tư Kinh Bắc	Tầng 3 - số 193, đường Trích Sài, Phường Tây Hồ, TP.Hà Nội	46.243.000.000	100%
3	CTCP Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Tầng 2, Tòa 24T3, số 6 Lê Văn Thiêm, Phường Thanh Xuân, TP.Hà Nội	120.000.000.000	60%
4	Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	Số nhà 381, đường Lương Ngọc Quyến, Phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	1.583.000.000	100%
5	Công ty TNHH Saigontel - Long An	Áp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tây Ninh	525.000.000.000	75%
6	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao Saigontel (SGHi-Tech)	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, TP.Đà Nẵng	125.000.000.000	100%

7	Công ty TNHH Linh Kiện Điện Tử Quảng Yên	Nhà A16-05 Khu đô thị MonBay, Phường Hạ Long, Quảng Ninh	230.000.000.000	100%
---	--	--	-----------------	------

Tình hình hoạt động kinh doanh tại các công ty liên kết của SAIGONTEL:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Giá trị đầu tư (đồng)	Tỷ lệ biểu quyết
1	CTCP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	300A-B Nguyễn Tất Thành, Phường Xóm Chiếu, TP. Hồ Chí Minh	139.368.680.000	48,93%
2	CTCP Skyx Saigontel	Tầng 19, CII Tower, Số 152, Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh	3.480.000.000	30%
3	CTCP Đầu tư Phát triển Long An	Ấp Tân Đông, Xã Tân Tập, Tây Ninh	600.000.000.000	40%
4	CTCP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Tầng 3A số 12 Phạm Đình Toái, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	29.400.000.000	36,75%
5	Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam	Tầng 6, Số 12 Phạm Đình Toái, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	11.515.000.000	49%
6	CTCP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Thôn Ngô Xá, Xã Yên Phong, Bắc Ninh	30.000.000.000	30%

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	8.244.899	7.648.214	-7,24%
2	Doanh thu thuần	1.844.055	1.855.193	0,60%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	223.963	492.447	119,88%

4	Lợi nhuận khác	-4.305	7.506	-274,35%
5	Lợi nhuận trước thuế	219.657	499.953	127,61%
6	Lợi nhuận sau thuế	127.501	327.165	156,60%
7	Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

Năm 2025, tình hình tài chính của Công ty cải thiện rõ rệt về hiệu quả hoạt động, mặc dù quy mô tổng tài sản có xu hướng giảm nhẹ. Cụ thể, tổng giá trị tài sản đạt 7.648 tỷ đồng, giảm 7,24% so với năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc giảm mạnh các khoản phải thu ngắn hạn, đặc biệt là phải thu khách hàng do Công ty đã thu hồi phần lớn công nợ từ các dự án bất động sản, nhất là các dự án khu công nghiệp đã đến giai đoạn bàn giao và ghi nhận doanh thu.

Doanh thu thuần năm 2025 đạt 1.855 tỷ đồng, tăng nhẹ 0,60% so với năm trước, cho thấy quy mô hoạt động cơ bản được duy trì ổn định. Tuy nhiên, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 492,45 tỷ đồng, tăng mạnh 119,88%, phản ánh sự cải thiện đáng kể về hiệu quả hoạt động. Kết quả này chủ yếu đến từ việc gia tăng tỷ trọng mảng bất động sản công nghiệp – lĩnh vực có biên lợi nhuận cao hơn so với hoạt động thương mại – dịch vụ.

Bên cạnh đó, lợi nhuận trước thuế đạt 499,95 tỷ đồng, tăng 127,61%, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 327,17 tỷ đồng, tăng 156,60% so với năm 2024. Lợi nhuận khác cũng chuyển biến tích cực từ âm sang dương, góp phần hỗ trợ kết quả chung.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,73	1,67
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,76	0,54
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	74,63	68,38
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	294,23	216,23
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,44	0,28

Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,24	0,23
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,91	17,64
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,29	14,51
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,66	4,12
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	12,15	26,54

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Năm 2025, các chỉ tiêu khả năng thanh toán của Saigontel giảm nhẹ so với năm 2024, với hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ 1,73 xuống 1,67 lần và hệ số thanh toán nhanh giảm từ 0,76 xuống 0,54 lần. Nguyên nhân chủ yếu do tài sản ngắn hạn sụt giảm, đặc biệt là các khoản phải thu khi Công ty đã thu hồi phần lớn công nợ từ các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, phải thu khác cũng giảm do giảm các khoản tạm ứng, ký quỹ và các khoản liên quan đến hợp tác đầu tư. Nhìn chung, sự sụt giảm này phản ánh việc cải thiện chất lượng tài sản và tăng cường thu hồi dòng tiền, góp phần củng cố nền tảng tài chính của Công ty.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Năm 2025, cơ cấu vốn của Saigontel được cải thiện khi hệ số nợ/Tổng tài sản giảm từ 74,63% xuống 68,38% và hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 294,23% xuống 216,23%. Điều này cho thấy mức độ phụ thuộc vào nợ đã giảm, đồng thời khả năng tự chủ tài chính được nâng cao so với năm trước.

Nguyên nhân chủ yếu là do vốn chủ sở hữu tăng lên nhờ lợi nhuận giữ lại, trong khi một số khoản nợ phải trả giảm đáng kể. Đáng chú ý, phải trả ngắn hạn khác và phải trả dài hạn khác lần lượt giảm 59,2% và 96,6%, tương đương giảm khoảng 479 tỷ đồng và 418 tỷ đồng, xuống còn 330,19 tỷ đồng và 14,88 tỷ đồng vào cuối năm 2025. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc giảm các khoản nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc của khách hàng và các khoản phải trả liên quan đến dự án.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2025, các chỉ tiêu phản ánh năng lực hoạt động của Saigontel giảm nhẹ. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,44 xuống 0,28 vòng, chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm mạnh 26,67% so với năm trước, từ 1.336 tỷ đồng xuống còn 979,76 tỷ đồng. Trong đó, giá vốn mảng thương mại – dịch vụ giảm 69,69% so với năm 2024, còn 269,94 tỷ đồng năm 2025, trong khi hàng tồn kho tăng 10,08% so với cùng kỳ năm trước, đạt 3.726 tỷ đồng. Tuy nhiên, hàng tồn kho trong lĩnh vực bất động sản chủ yếu là chi phí dở dang của các dự án, có khả năng chuyển hóa thành doanh thu trong các kỳ tiếp theo.

Bên cạnh đó, do doanh thu thuần và tổng tài sản biến động không đáng kể, vòng quay tổng tài sản chỉ giảm nhẹ từ 0,24 xuống 0,23 vòng trong năm 2025, phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản chưa có sự cải thiện rõ rệt.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2025, các chỉ tiêu phản ánh khả năng sinh lời của Saigontel cải thiện rõ rệt so với năm 2024. Cụ thể, hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng từ 6,91% lên 17,64%, hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân tăng từ 6,29% lên 14,51% và hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân tăng từ 1,66% lên 4,12%. Đồng thời, hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần cũng tăng mạnh từ 12,15% lên 26,54%.

Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty kiểm soát chi phí hiệu quả, đặc biệt là giá vốn hàng bán giảm mạnh, trong khi doanh thu chỉ tăng nhẹ. Nhờ đó, biên lợi nhuận được cải thiện đáng kể, kéo theo lợi nhuận tăng trưởng vượt trội, tăng 156,60% so với năm 2024, đạt 327,16 tỷ đồng. Bên cạnh đó, việc chuyển dịch cơ cấu sang mảng bất động sản công nghiệp có biên lợi nhuận cao cũng góp phần nâng cao hiệu quả sinh lời.

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

5.1.Số lượng, loại cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 148.003.518 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 148.003.208 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 148.003.518 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 310 cổ phiếu
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Các chứng khoán khác: Không có

5.2.Cơ cấu cổ đông (tính tại ngày 18/03/2026)

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	2.064	139.859.643	94,50%
1	Cá nhân	2.041	50.812.601	34,33%
2	Tổ chức	23	89.047.042	60,17%
II	Cổ đông nước ngoài	131	8.143.565	5,50%
1	Cá nhân	118	7.765.527	5,25%
2	Tổ chức	13	378.038	0,26%
III	Cổ phiếu quỹ	1	310	0,00%

Tổng cộng	2.196	148.003.518	100%
------------------	--------------	--------------------	-------------

5.3. Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP	31.793.846	317.938.460.000	21,48%
2	CTCP Phát Triển Xanh Bền Vững Châu Á Thái Bình Dương (Tên cũ: CTCP Đầu tư và Phát triển DTT)	25.000.000	250.000.000.000	16,89%
3	Ông Đặng Thành Tâm	10.060.740	100.607.400.000	6,80%
4	Bà Nguyễn Thị Kim Xuân	7.452.178	74.521.780.000	5,04%
	Tổng cộng	74.306.764	743.067.640.000	50,21%

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 0% (*)

(*) Theo công văn số 6378/UBCK-PTTT về việc thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CTCP Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có.

5.4. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: tỷ đồng

Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
14/05/2002	-	10	Vốn điều lệ ban đầu	Sở KHĐT TP. HCM
19/03/2003	13	23	Cổ đông góp thêm vốn	Sở KHĐT TP. HCM
18/01/2007	27	50	Cổ đông góp thêm vốn	Sở KHĐT TP. HCM
20/03/2007	100	150	Cổ đông góp thêm vốn	Sở KHĐT TP. HCM

08/05/2007	60	210	Cổ đông góp thêm vốn	Sở KHĐT TP. HCM
25/06/2007	240	450	Cổ đông góp thêm vốn	Sở KHĐT TP. HCM
17/07/2008	135	585	Trả cổ tức 2007 bằng cổ phiếu	UBCKNN và Sở KHĐT TP. HCM
29/07/2009	87,750	672,750	Trả cổ tức 2008 bằng cổ phiếu	UBCKNN và Sở KHĐT TP. HCM
27/08/2010	67,269	740,019	Trả cổ tức 2009 bằng cổ phiếu	UBCKNN và Sở KHĐT TP. HCM
26/09/2022	740	1.480	Phát hành ra công chúng	UBCKNN và Sở KHĐT TP. HCM

6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Năm 2025, SAIGONTEL tiếp tục khẳng định chiến lược phát triển bền vững, trong đó các tiêu chuẩn về Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) được tích hợp sâu rộng vào hoạt động vận hành và đầu tư, xem đây là nền tảng cho sự tăng trưởng dài hạn và củng cố lợi thế cạnh tranh.

Tác động lên môi trường

Năm 2025, SAIGONTEL duy trì việc triển khai chiến lược phát triển xanh thông qua việc hợp tác với các đối tác trong Liên minh Phát triển Hạ tầng Tăng trưởng Xanh nhằm tiếp cận các giải pháp công nghệ tiên tiến để áp dụng tại các dự án trọng điểm như KCN Đại Đồng Hoàn Sơn Giai đoạn 2, CCN Tân Phú 1 & 2 và KCN Nam Tân Tập, hướng tới việc xây dựng các KCN phát thải thấp, đáp ứng tiêu chuẩn khắt khe của dòng vốn đầu tư FDI chất lượng cao và đồng hành cùng lộ trình Net Zero của Chính phủ.

Tiêu thụ năng lượng

SAIGONTEL duy trì các chính sách sử dụng năng lượng hiệu quả và ưu tiên nguồn năng lượng tái tạo. Công ty tiếp tục khuyến khích và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong KCN triển khai hệ thống điện mặt trời áp mái. Đồng thời, toàn bộ hệ thống chiếu sáng công cộng và vận hành tại các tòa nhà văn phòng, KCN đều được duy trì sử dụng công nghệ LED tiết kiệm điện và các giải pháp tiết kiệm năng lượng khác để tối ưu hóa chi phí vận hành và giảm tiêu thụ điện năng từ lưới điện quốc gia.

Tiêu thụ nước

Công ty tiếp tục chú trọng việc bảo vệ và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước. Để đảm bảo nguồn nước ổn định cho sản xuất và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, Công ty đã hoàn thành và đưa vào vận hành hai hạng mục hạ tầng kỹ thuật quan trọng bao gồm nhà máy cấp nước công suất 15.000 m³/ngày và nhà máy xử lý nước thải công suất 1.400 m³/ngày

tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn Giai đoạn 2. Các hệ thống này đảm bảo cung cấp nguồn nước ổn định cho hoạt động sản xuất và xử lý nước thải đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường, góp phần bảo vệ chất lượng nguồn nước tại địa phương.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

SAIGONTEL luôn chú trọng vào việc tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, đó là nền tảng cho hoạt động sản xuất kinh doanh an toàn, bền vững.

- **Kiểm soát chất thải và nguồn nước:** Hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các KCN đang vận hành luôn được duy trì và giám sát nghiêm ngặt, đảm bảo chất lượng nước đầu ra đạt quy chuẩn.
- **Hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế:** Công ty tiếp tục duy trì nghiêm ngặt Hệ thống Quản lý Môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001, đảm bảo các rủi ro về môi trường được nhận diện, kiểm soát và giảm thiểu trong toàn bộ vòng đời của dự án.

Báo cáo liên quan đến vấn đề người lao động

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	300	300	307	303
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	21.239.584	22.000.000	22.138.534	23.418.226

Saigontel luôn xác định con người là tài sản cốt lõi, đóng vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty không ngừng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và hấp dẫn nhằm thu hút, giữ chân và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

- **Môi trường làm việc và An toàn lao động:** Công ty duy trì môi trường làm việc công bằng, hiện đại và an toàn, đồng thời áp dụng chính sách lương, thưởng và phúc lợi cạnh tranh trên thị trường. Công tác an toàn lao động tại các công trường luôn được ưu tiên hàng đầu thông qua việc tổ chức huấn luyện định kỳ và trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ, PCCC, góp phần đảm bảo sức khỏe và an toàn cho người lao động.
- **Đầu tư vào phát triển con người:** năm 2025, Công ty chính thức triển khai Học viện nội bộ, hướng tới chuẩn hóa hệ thống đào tạo và nâng cao năng lực chuyên môn, tư duy chiến lược cho đội ngũ nhân sự. Đồng thời, Trung tâm Đổi mới Sáng tạo (SoiHub) tiếp tục khẳng định vai trò là nền tảng tri thức, tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu về công nghệ bán dẫn, trí tuệ nhân tạo và chuyển đổi xanh, góp phần xây dựng đội ngũ nhân lực chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng các xu hướng phát triển công nghệ trong tương lai.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Song song với hoạt động kinh doanh, SAIGONTEL luôn xác định trách nhiệm xã hội là một trong những trụ cột trong chiến lược phát triển bền vững. Trong năm 2025, dự án Khu nhà ở xã hội Bàu Tràm (Đà Nẵng), được triển khai với sự hợp tác giữa Công ty và CTCP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng, đã hoàn thành và đưa vào bàn giao cho người lao động. Dự án không chỉ góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cấp thiết mà còn hỗ trợ ổn định nguồn nhân lực cho các khu công nghiệp và khu công nghệ cao trên địa bàn.

Bên cạnh đó, SAIGONTEL tiếp tục khẳng định vai trò doanh nghiệp gắn kết với địa phương thông qua việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước, đồng thời duy trì các hoạt động an sinh xã hội thường niên. Công ty tích cực tham gia các chương trình tri ân gia đình chính sách, hỗ trợ các quỹ khuyến học và triển khai nhiều hoạt động vì cộng đồng tại các địa phương nơi có dự án, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội bền vững.

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Hiện tại, SAIGONTEL chưa triển khai các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Song, Công ty luôn quan tâm đến lĩnh vực này và sẽ chủ động tham gia khi nhận được hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2025, tình hình kinh tế, chính trị thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, song dưới sự chỉ đạo của HĐQT và nỗ lực của toàn thể CBNV, Ban TGDĐ đã điều hành hoạt động kinh doanh bám sát các mục tiêu cốt lõi, đảm bảo sự ổn định và hiệu quả.

Thuận lợi:

- Chính sách vĩ mô trong nước ổn định, các chính sách pháp lý liên quan đến đất đai và bất động sản từng bước được hoàn thiện, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai và ghi nhận doanh thu từ các dự án.
- Làn sóng dịch chuyển đầu tư và dòng vốn FDI, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp và công nghệ cao, tiếp tục gia tăng tại Việt Nam, phù hợp với định hướng phát triển các khu công nghiệp của Công ty.
- Nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng điểm được đẩy mạnh đầu tư, góp phần gia tăng khả năng kết nối và giá trị thương mại cho các khu công nghiệp và dự án của Công ty.

Khó khăn:

- Bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động khiến hoạt động thu hút đầu tư và triển khai dự án chịu ảnh hưởng nhất định; việc tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn vẫn còn gặp khó khăn.
- Áp lực cạnh tranh trong lĩnh vực khu công nghiệp ngày càng gia tăng, cùng với yêu cầu ngày càng cao của nhà đầu tư về tiêu chuẩn môi trường, phát triển bền vững (ESG) và chuyển đổi xanh.
- Công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án còn gặp vướng mắc, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và kế hoạch ghi nhận doanh thu.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH/ KH 2025
1	Doanh thu thuần	2.000.000	1.855.193	92,76%
2	Lợi nhuận trước thuế	400.000	499.953	124,99%

Năm 2025, Công ty ghi nhận kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, tuy nhiên vẫn duy trì được sự ổn định và từng bước cải thiện hiệu quả hoạt động. Doanh thu thuần đạt 1.855,19 tỷ đồng, tương đương 92,76% kế hoạch, cho thấy Công ty chưa hoàn thành mục tiêu doanh thu đề ra, chủ yếu do tiến độ triển khai và bàn giao một số dự án bất động sản, khu công nghiệp còn chậm, ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Ngược lại, lợi nhuận trước thuế đạt 499,95 tỷ đồng, tương đương 124,99% kế hoạch, vượt kế hoạch đề ra. Kết quả này phản ánh hiệu quả trong công tác quản trị chi phí, tối ưu hóa hoạt động đầu tư và khai thác tốt các nguồn thu có biên lợi nhuận cao. So với cùng kỳ, lợi nhuận vẫn tăng trưởng tích cực mặc dù doanh thu chưa đạt kế hoạch, cho thấy Công ty tập trung vào hiệu quả kinh doanh.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	TH 2025 / TH 2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	6.055.066	5.493.509	90,73%	73,44%	71,83%
Tài sản dài hạn	2.189.833	2.154.705	98,40%	26,56%	28,17%
Tổng tài sản	8.244.899	7.648.214	92,76%	100%	100%

Trong năm 2025, tổng tài sản của SAIGONTEL đạt 7.648,21 tỷ đồng, giảm 7,24% so với năm 2024. Tài sản ngắn hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản, đạt 5.493,51 tỷ đồng (chiếm 71,83% tổng tài sản), tuy nhiên giảm 9,27% so với cùng kỳ. Mức giảm này chủ yếu đến từ việc các khoản phải thu ngắn hạn giảm mạnh do Công ty đẩy mạnh thu hồi công nợ từ các dự án đã bàn giao, đồng thời một số khoản tạm ứng, ký quỹ và hợp tác đầu tư được thu hồi trong kỳ.

Trong khi đó, tài sản dài hạn đạt 2.154,71 tỷ đồng, giảm nhẹ 1,60% và chiếm 28,17% tổng tài sản. Cơ cấu tài sản có xu hướng dịch chuyển theo hướng giảm tỷ trọng tài sản ngắn hạn và tăng nhẹ tỷ trọng tài sản dài hạn, phản ánh quá trình chuyển từ giai đoạn đầu tư – tích lũy sang khai

thác và thu hồi vốn tại một số dự án. Nhìn chung, cơ cấu tài sản của Công ty tiếp tục phù hợp với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và khu công nghiệp.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	TH 2025 / TH 2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Nợ ngắn hạn	3.502.809	3.296.158	94,10%	56,92%	63,03%
Nợ dài hạn	2.650.671	1.933.472	72,94%	43,08%	36,97%
Tổng nợ phải trả	6.153.480	5.229.630	84,99%	100%	100%

Trong năm 2025, tổng nợ phải trả của SAIGONTEL đạt 5.229,63 tỷ đồng, giảm 15,01% so với năm 2024. Mức giảm này chủ yếu đến từ sự sụt giảm của nợ dài hạn, trong khi nợ ngắn hạn chỉ giảm nhẹ.

Cụ thể, nợ ngắn hạn đạt 3.296,16 tỷ đồng, giảm 5,90% so với năm trước nhưng tỷ trọng trong tổng nợ phải trả tăng lên 63,03%. Ngược lại, nợ dài hạn giảm mạnh 27,06% xuống còn 1.933,47 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty giảm các khoản phải trả dài hạn khác và cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng thận trọng hơn.

Cơ cấu nợ có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng nợ ngắn hạn, nguyên nhân là do nhiều khoản vay đang có kế hoạch trả nợ trong năm 2026 nên trong năm 2025 đã chuyển đổi thành nợ ngắn hạn.

3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2025, Saigontel tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cấu trúc và đổi mới quản trị nhằm thích ứng linh hoạt với bối cảnh thị trường và định hướng phát triển dài hạn.

Về cơ cấu tổ chức, Công ty thực hiện rà soát, kiện toàn chức năng nhiệm vụ của các phòng ban và công ty thành viên theo hướng tinh gọn, chuyên môn hóa, đồng thời sáp nhập các bộ phận có chức năng tương đồng nhằm giảm tầng nấc trung gian, nâng cao hiệu quả phối hợp và tốc độ ra quyết định. Mô hình Ban chuyên trách cho từng dự án trọng điểm tiếp tục được triển khai, góp phần tăng cường công tác giám sát tiến độ và kiểm soát chi phí đầu tư.

Về chính sách quản lý, Công ty đẩy mạnh áp dụng hệ thống quản trị mục tiêu (KPIs/OKRs) gắn với hiệu quả công việc, đồng thời hoàn thiện cơ chế lương thưởng theo hướng minh bạch và gắn với kết quả thực hiện. Hệ thống kiểm soát nội bộ tiếp tục được củng cố, tập trung vào quản trị rủi ro tài chính, tuân thủ pháp luật và đáp ứng các tiêu chuẩn về phát triển bền vững (ESG).

Bên cạnh đó, Saigontel đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị và vận hành thông qua việc nâng cấp hệ thống ERP và hoàn thiện quy trình văn phòng điện tử. Việc số hóa giúp nâng cao chất lượng dữ liệu, hỗ trợ công tác báo cáo và ra quyết định theo thời gian thực, đồng thời góp phần tối ưu hóa chi phí quản lý và nâng cao hiệu quả hoạt động chung.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Dựa trên những kết quả đạt được, SAIGONTEL xác định năm 2026 là giai đoạn phát triển theo chiều sâu. Công ty ưu tiên nguồn lực hoàn thiện pháp lý và hạ tầng cho các dự án KCN Nam Tân Tập, CCN Tân Phú 1 & 2; đồng thời mở rộng quỹ đất tại các địa phương có tiềm năng thu hút FDI. Song song đó, Công ty cũng đẩy mạnh phát triển hệ sinh thái dịch vụ hỗ trợ KCN và các dự án NOXH nhằm tạo dòng tiền ổn định. Ngoài ra, hoạt động M&A và hợp tác quốc tế tiếp tục được chú trọng để đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao năng lực triển khai dự án.

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu hợp nhất	TH 2025	KH 2026	% Tăng trưởng
Tổng doanh thu	1.855.193	2.000.000	7,81%
Lợi nhuận trước thuế	499.953	500.000	0,01%

5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Trong năm 2025, Saigontel tiếp tục triển khai định hướng tăng trưởng xanh thông qua việc đầu tư và vận hành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật môi trường tại các khu công nghiệp, đồng thời duy trì hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001 và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Tại các dự án trọng điểm như KCN Đại Đồng Hoàn Sơn (Giai đoạn 2), Công ty đã đưa vào vận hành ổn định nhà máy cấp nước sạch công suất 15.000 m³/ngày và nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 1.400 m³/ngày, góp phần đảm bảo nguồn nước phục vụ sản xuất và kiểm soát chất lượng nước thải đạt quy chuẩn trước khi xả thải.

Bên cạnh đó, Công ty tích cực triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng như sử dụng hệ thống chiếu sáng công cộng bằng đèn LED và khuyến khích doanh nghiệp trong khu công nghiệp áp dụng điện mặt trời áp mái, hướng tới giảm phát thải và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Năm 2025, Saigontel tiếp tục khẳng định vai trò và trách nhiệm đối với cộng đồng thông qua việc triển khai các hoạt động an sinh xã hội thiết thực. Công ty đã hoàn thành và bàn giao dự án Khu nhà ở xã hội Bàu Tràm (Đà Nẵng), góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người lao động và ổn định nguồn nhân lực tại địa phương.



Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với ngân sách Nhà nước, đồng thời duy trì các hoạt động cộng đồng thường niên như hỗ trợ gia đình chính sách, tài trợ các quỹ khuyến học và tham gia các chương trình hỗ trợ thiên tai tại các địa phương nơi Công ty hoạt động, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội bền vững.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Năm 2025, Saigontel tiếp tục khẳng định vai trò và trách nhiệm đối với cộng đồng thông qua việc triển khai các hoạt động an sinh xã hội thiết thực. Công ty đã hoàn thành và bàn giao dự án Khu nhà ở xã hội Bàu Tràm (Đà Nẵng), góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người lao động và ổn định nguồn nhân lực tại địa phương.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với ngân sách Nhà nước, đồng thời duy trì các hoạt động cộng đồng thường niên như hỗ trợ gia đình chính sách, tài trợ các quỹ khuyến học và tham gia các chương trình hỗ trợ thiên tai tại các địa phương nơi Công ty hoạt động, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội bền vững.

PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công tác tài chính

- **Về công tác soát xét và kiểm soát tài chính:** Năm 2025, thông qua sự tham mưu của Tiểu ban Tài chính, SAIGONTEL đã hoàn thành công tác soát xét báo cáo tài chính và tình hình tài chính định kỳ một cách đầy đủ và kịp thời. Nhìn chung, sức khỏe tài chính của Công ty trong năm qua đã có sự chuyển biến tích cực, trong đó tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm giảm đáng kể so với đầu kỳ, giúp giảm áp lực chi phí vốn và đưa các chỉ số tài chính về mức an toàn.

- **Về quản trị dòng tiền và nguồn vốn:** SAIGONTEL đã thực hiện tốt công tác quản lý, đảm bảo sự ổn định dòng tiền để tài trợ cho các hoạt động kinh doanh cốt lõi và tái đầu tư vào hạ tầng các dự án trọng điểm trong suốt năm 2025. Đồng thời, Công ty đã hoàn thành đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi vay, giữ vững uy tín tín dụng với các đối tác.

- **Về hệ thống kiểm soát nội bộ:** Công ty đã hoàn tất việc rà soát và kiện toàn hệ thống kiểm soát tài chính nội bộ trong năm qua. Việc nâng cấp quy trình quản lý rủi ro của bộ phận tài chính - kế toán đã giúp SAIGONTEL nâng cao thực hành quản trị, đảm bảo tính tuân thủ và minh bạch trong hoạt động quản trị của năm tài chính 2025.

Công tác đầu tư

- **Về thẩm định và triển khai dự án:** Năm 2025, Công ty đã tập trung đánh giá kỹ lưỡng và triển khai các dự án hiện hữu, giúp kiểm soát tốt tiến độ giải ngân đầu tư, đặc biệt là việc đẩy mạnh thi công và ghi nhận giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại các dự án trọng điểm, đảm bảo vốn đầu tư được sử dụng đúng mục đích theo kế hoạch năm.



- **Về chiến lược đầu tư:** SAIGONTEL đã kiên định thực hiện chiến lược đầu tư vào chiều sâu trong năm qua, ưu tiên nguồn lực hoàn thiện pháp lý và hạ tầng kỹ thuật tại các quỹ đất sạch, nhờ đó tạo lập được nền tảng vững chắc để sẵn sàng kinh doanh thương mại trong năm 2026.

Công tác môi trường

- **Về tuân thủ pháp luật:** SAIGONTEL đã thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong suốt năm 2025. Công ty đã vận hành ổn định các hệ thống xử lý nước thải và quản lý chất thải tại các KCN, đảm bảo các chỉ số quan trắc xả thải luôn nằm trong giới hạn cho phép.

- **Về tiêu chuẩn môi trường:** Năm 2025, SAIGONTEL đã mở rộng áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và tài nguyên trong hoạt động vận hành trên toàn hệ thống. Đây là tiền đề quan trọng để Công ty tiếp tục nâng cao các tiêu chuẩn ESG, đáp ứng yêu cầu của các đối tác quốc tế trong giai đoạn tới.

Công tác quản lý, điều hành

- **Về chuyển đổi số:** SAIGONTEL đã triển khai các hạng mục quan trọng của phương án chuyển đổi số theo định hướng của HĐQT, trong đó ứng dụng công nghệ vào quy trình vận hành, giúp tối ưu hóa việc quản lý dữ liệu và tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

- **Về văn hóa doanh nghiệp:** Công ty đã hoàn thiện và triển khai sâu rộng bộ văn hóa doanh nghiệp bao gồm việc xác định Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi và các mục tiêu chính sách phát triển dài hạn đến từng cán bộ nhân viên trong năm qua. SAIGONTEL đánh giá môi trường làm việc năm 2025 đã có sự gắn kết chặt chẽ hơn, tạo động lực cho sự phát triển toàn diện của tập thể CBNV.

- **Về cải tiến quy trình:** Công ty đã hoàn thành việc rà soát và cập nhật hệ thống quy trình hoạt động trong năm 2025 để phù hợp với quy mô mới. SAIGONTEL ghi nhận hiệu suất lao động đã được cải thiện nhờ sự chuẩn hóa quy trình này.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2025, hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Điều hành đã được thực hiện nghiêm chỉnh, tuân thủ Quy chế nội bộ. HĐQT đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều hành trong bối cảnh kinh tế năm qua còn nhiều thách thức:

- **Giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh:** Ban Điều hành đã bám sát các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 được ĐHCĐ thông qua, đồng thời linh hoạt điều chỉnh các giải pháp kinh doanh phù hợp với biến động thị trường, qua đó giúp Công ty đạt được kết quả lợi nhuận khả quan.

- **Kiểm tra thực thi nghị quyết:** Ban Điều hành đã tổ chức thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời các Nghị quyết, Quyết định mà HĐQT ban hành trong năm 2025.

- **Tổ chức Đại hội đồng cổ đông:** HĐQT và Ban Điều hành đã phối hợp tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 25/04/2025, đảm bảo tuân thủ đúng trình tự pháp luật.

- **Thúc đẩy hoạt động kinh doanh:** Năm 2025, Ban Điều hành đã thực hiện tốt chỉ đạo của HĐQT về việc đẩy mạnh công tác thị trường và nâng cao chất lượng dịch vụ. Nhờ đó,

Công ty đã ký kết thành công nhiều hợp đồng quan trọng với các đối tác chiến lược, đảm bảo nguồn thu ổn định.

- **Quản trị rủi ro toàn diện:** Ban Điều hành đã thực hiện hiệu quả công tác quản trị rủi ro trong đầu tư và kinh doanh theo định hướng của HĐQT. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty trong năm 2025 luôn được duy trì ở mức an toàn, đảm bảo sự ổn định và an toàn tài chính.

- **Chính sách nhân sự:** HĐQT ghi nhận Ban Điều hành đã thực hiện tốt các chính sách đãi ngộ, đảm bảo lương, thưởng và phúc lợi cho người lao động trong năm 2025, giúp ổn định đội ngũ nhân sự.

- **Tuân thủ và minh bạch thông tin:** HĐQT đánh giá Ban Điều hành đã điều hành hoạt động đúng thẩm quyền, tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty. Nghĩa vụ báo cáo và cung cấp thông tin cho HĐQT và Ban kiểm soát trong năm 2025 đã được thực hiện đầy đủ, minh bạch.

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về kế hoạch kinh doanh – tài chính

- Tiếp tục thực hiện giám sát, phê duyệt các kế hoạch kinh doanh của Ban TGD trong hoạt động của SGT và các đơn vị thành viên.

- Lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư và thanh toán các khoản nợ tới hạn.

- Giám sát việc triển khai các dự án mà Công ty đang có kế hoạch đầu tư

- Tiếp tục triển khai các hoạt động đầu tư đối với các dự án đã được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư

- Thực hiện triển khai lên kế hoạch đầu tư, mô hình tổ chức, tiến độ thực hiện, chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án Bất động sản chuẩn bị triển khai trong năm 2026.

Về quản lý

- Thực hiện nhiều biện pháp tăng cường công tác quản lý hoạt động kinh doanh chặt chẽ, sử dụng chi phí một cách hợp lý để nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Về nhân sự - lao động

- Hoàn thiện cơ cấu bộ máy nhân sự, xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có năng lực và giàu kinh nghiệm; đảm bảo đời sống người lao động được nâng cao, chú trọng công tác quy hoạch nhân sự, đào tạo và tuyển dụng nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu nhân lực của Công ty.

- Phát triển chính sách lương thưởng, nâng cao chế độ đãi ngộ cho CBNV, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành viên và cơ cấu HĐQT (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT

2	Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT không điều hành
3	Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm TGD
4	Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT độc lập

(*) Thông tin về SYLL của HĐQT được trình bày tại Phần 2.2.

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, các hoạt động chính của các tiểu ban nằm trong việc tham mưu, góp ý, giám sát các kế hoạch kinh doanh năm 2025 của các đơn vị thành viên và công ty mẹ, các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị xin báo cáo như sau:

Tiểu ban Tài chính

- Tham mưu các bản kế hoạch kinh doanh trong năm 2025 của các đơn vị.
- Quản trị và tương tác chặt chẽ với các công ty con, công ty thành viên để đảm bảo hoạt động hiệu quả nhất, bao gồm theo dõi và đánh giá việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của từng công ty nhằm đảm bảo thực hiện đúng mục tiêu được đề ra tại Đại hội đồng cổ đông.
- Đảm bảo thực hiện một cách đầy đủ, kịp thời và hiệu quả trong việc soát xét báo cáo và tình hình tài chính, đồng thời tiến hành hoàn thiện hệ thống kiểm soát tài chính nội bộ và nâng cấp hệ thống quản lý rủi ro của bộ phận tài chính kế toán.
- Giám sát hoạt động của bộ phận Tài chính – Kế toán nhằm nâng cao thực hành quản trị và đảm bảo tuân thủ các quy định và tiêu chuẩn.
- Thực hiện công tác đánh giá các báo cáo nghiên cứu khả thi cho các dự án hiện hữu và các dự án phát triển mới.

Tiểu ban Chính sách Phát triển

- Triển khai phương án chuyển đổi số cho Công ty, đảm bảo rằng quá trình này được thực hiện một cách hiệu quả và hài hòa với các mục tiêu phát triển tổng thể của công ty.
- Hoàn thiện và triển khai bộ văn hóa doanh nghiệp, bao gồm việc xác định Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi và các mục tiêu chính sách phát triển dài hạn. Điều này giúp tạo ra một môi trường làm việc tích cực, khuyến khích sự sáng tạo và phát triển bền vững của Công ty.
- Cải tiến các quy trình phù hợp với thực tế hoạt động của Công ty.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.3.1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

Năm 2025, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều hành được thực hiện nghiêm chỉnh, tuân thủ Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT. Hoạt động giám sát được duy trì thường xuyên thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm bám sát công tác điều hành, đồng thời đưa ra những chỉ đạo kịp thời cho sự phát triển chung của Công ty, cụ thể:

- Giám sát chặt chẽ việc thực hiện kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm; đồng thời, trên cơ sở tình hình thực tế, HĐQT có ý kiến điều chỉnh kế hoạch kinh doanh theo từng giai đoạn để phù hợp với những biến động trên thị trường cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Kiểm tra giám sát việc thực hiện các nghị quyết HĐQT của Ban Điều hành, đảm bảo các quyết sách được triển khai đúng định hướng và tiến độ;

- Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đúng theo quy định của pháp luật hiện hành vào ngày 25/04/2025;

- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh theo chiều sâu, nâng cao chất lượng các dịch vụ đang cung cấp để đảm bảo các nguồn thu thường niên ổn định của Công ty cũng như giám sát việc ký kết các hợp đồng với các khách hàng của Công ty;

- Giám sát chặt chẽ việc quản trị rủi ro trong các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và lập kế hoạch tài chính phù hợp với từng giai đoạn cũng như những biến động trên thị trường, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính ở mức an toàn, có dòng tiền ổn định để tài trợ cho các hoạt động kinh doanh, tái đầu tư cũng như trả nợ trong năm 2025;

- Đảm bảo môi trường làm việc và thăng tiến, tăng lương thưởng và các chế độ phụ cấp cho cán bộ công nhân viên;

- Ban Điều hành đã tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, các quy chế quản lý nội bộ của công ty cũng như thực hiện đầy đủ các quyết định của HĐQT. Ban Điều hành đã thực hiện đầy đủ việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho Ban kiểm soát tiếp cận, kiểm tra tình hình tài chính và các hoạt động khác của công ty.

1.3.2. Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

Năm tài chính 2025, HĐQT đã tổ chức 17 phiên họp, bao gồm cả tập trung và lấy ý kiến trực tiếp từ các thành viên HĐQT bằng văn bản. Các cuộc họp của HĐQT đều tuân thủ đúng theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	17/17	100%
2	Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	17/17	100%
3	Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT không điều hành	17/17	100%
4	Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT không điều hành	17/17	100%
5	Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT độc lập	17/17	100%

1.3.3. Nội dung và kết quả của các cuộc họp

150
 CÔNG TY
 HẠN
 VIÊN TH
 HỘN
 100

HĐQT đã tổ chức 17 phiên họp, trong đó có 04 phiên họp định kỳ hàng năm và 13 phiên họp bất thường. Các cuộc họp HĐQT đều tuân thủ đúng theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty. Đồng thời, tại các cuộc họp này, HĐQT đã thảo luận, phân biện và đánh giá đầy đủ và cân trọng các vấn đề trọng yếu.

Chi tiết các Nghị quyết/Quyết định đã được HĐQT thông qua trong năm 2025:

STT	Số Quyết định	Ngày họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/QĐ-HĐQT	13/02/2025	Thông qua việc trang bị xe ô tô cho Chi nhánh Bắc Ninh phục vụ công việc cho chi nhánh giá trị không vượt quá 2.1 tỷ.	100%
2	02/2025/QĐ-HĐQT	24/02/2025	Thông qua việc trang bị xe ô tô cho Chi nhánh Bắc Ninh phục vụ công việc cho chi nhánh giá trị không vượt quá 5 tỷ.	100%
3	03/2025/QĐ-HĐQT	05/03/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của CTCP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn.	100%
4	04/2025/QĐ-HĐQT	20/03/2025	Thông qua việc điều chỉnh chi tiết chủ trương đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Lương Sơn Thái Nguyên.	100%
5	05/2025/QĐ-HĐQT	04/04/2025	Thông qua bộ Tài liệu trình ĐHCĐ thường niên năm 2025 của CTCP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn.	100%
6	06/2025/QĐ-HĐQT	14/05/2025	Thông qua việc phê duyệt phương án bán cổ phiếu quỹ.	100%
7	07/2025/QĐ-HĐQT	27/05/2025	Thông qua việc thực hiện tín dụng và các HĐ liên quan giữa CTCP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN1 với hạn mức 185 tỷ đồng.	100%
8	08/2025/QĐ-HĐQT	18/06/2025	Thông qua việc dùng triển khai phương án bán cổ phiếu quỹ.	100%

STT	Số Quyết định	Ngày họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
9	09/2025/QĐ-HĐQT	10/07/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
10	10/2025/QĐ-HĐQT	08/08/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch với các bên có liên quan kèm danh sách các bên có liên quan	100%
11	11/2025/QĐ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua việc thành lập chi nhánh Saigontel Quảng Ninh	100%
12	11A/2025/QĐ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua việc chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Công Nghệ Cao SAIGONTEL đầu tư dự án, vay vốn, thế chấp và cử người đại diện ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Nam Sài Gòn	100%
13	12/2025/QĐ-HĐQT	09/09/2025	Bổ nhiệm Giám Đốc Chi nhánh Quảng Ninh	100%
14	12A/2025/QĐ-HĐQT	09/09/2025	Thông qua việc ủy quyền thẩm quyền của chi nhánh Saigontel tại tỉnh Quảng Ninh	100%
15	12B/2025/QĐ-HĐQT	09/09/2025	Ban hành quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Giám đốc chi nhánh Saigontel tại tỉnh Quảng Ninh	100%
16	13/2025/QĐ-HĐQT	01/10/2025	Thông qua việc sửa đổi bổ sung một số điều của điều lệ CTCP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	100%
17	14/2025/QĐ-HĐQT	24/10/2025	Thông qua việc trang bị xe ô tô cho Chi nhánh Saigontel tại Thái Nguyên và Chi nhánh Saigontel tại Quảng Ninh	100%
18	15/2025/QĐ-HĐQT	07/11/2025	Thông qua việc điều chỉnh dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ	100%



STT	Số Quyết định	Ngày họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			thuật KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, giai đoạn II, huyện Tiên Du tỉnh Bắc Ninh	
19	16/2025/QĐ-HĐQT	12/10/2025	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025	100%
20	16A/2025/QĐ-HĐQT	12/10/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025	100%
21	17/2025/QĐ-HĐQT	30/12/2025	Thông qua việc điều chỉnh tiến độ dự án Cụm Công Nghiệp Tân Phú 1 tại Thái Nguyên	100%

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

HĐQT có 01 thành viên độc lập là Ông Nguyễn Thanh Thái. Thành viên độc lập HĐQT có năng lực chuyên môn và có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty nên có những đóng góp quan trọng trong các quyết sách của HĐQT. Năm 2025, thành viên độc lập HĐQT có ý kiến tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đặc biệt là các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan để đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

Trong thời gian tới, các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Ban Điều hành của Công ty sẽ tham gia khoá đào tạo về quản trị công ty tại các cơ sở đào tạo được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công nhận (nếu có). Tuy nhiên, Công ty vẫn luôn theo dõi và cập nhật những quy định liên quan đến quản trị công ty cũng như tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty của cơ quan quản lý.

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS
2	Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS

3	Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS
---	-----------------	----------------

(*) Thông tin về SYLL của BKS được trình bày tại Phần 2.2.

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

2.2.1. Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát trong năm

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông

Năm 2025, BKS CTCP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thực hiện các công tác giám sát trọng yếu sau:

- Kiểm tra, giám sát trước, trong và sau khi HĐQT, Ban Điều hành ban hành các quy chế; tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện kiểm soát ngay trong giai đoạn dự thảo, sửa đổi các quy chế, quy định;
- Kiểm tra, giám sát tính phù hợp về thẩm quyền trong công tác ra quyết định của HĐQT, TGD công ty; giám sát trình tự ban hành các văn bản của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc lập báo cáo tài chính, đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được công bố.
- Kiểm tra, thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành của Ban điều hành và xem xét các báo cáo tài chính trong năm 2025 do Công ty phát hành.
- Kiểm tra, giám sát các thủ tục, trình tự trong công tác tổ chức ĐHCĐ thường niên, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và các cán bộ quản lý khác

- Ban kiểm soát thường xuyên duy trì cơ chế trao đổi thông tin với HĐQT và Ban Điều hành thông qua các hình thức đa dạng như trao đổi trực tiếp, văn bản và thư điện tử để nắm bắt kịp thời các hoạt động của Công ty.
- Ban kiểm soát cũng thường xuyên cử đại diện tham gia các cuộc họp của các bộ phận chuyên môn nhằm nâng cao chất lượng giám sát cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát. Tại các cuộc họp này, BKS đã đưa ra những ý kiến đóng góp mang tính xây dựng trong phạm vi chức năng, quyền hạn của mình.
- HĐQT, Ban điều hành cũng như các đơn vị phòng ban trong Công ty đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi để BKS có thể thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Các báo cáo, hồ sơ chứng từ liên quan đều được cung cấp đầy đủ đến BKS khi có yêu cầu, đảm bảo hoạt động giám sát được diễn ra thông suốt và hiệu quả.

2.2.2. Số lượng các cuộc họp Ban kiểm soát

Năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức 04 phiên họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. Cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	04/04	100%
2	Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	04/04	100%
3	Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	04/04	100%

2.2.3. Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Nội dung cụ thể các phiên họp của Ban kiểm soát được ban hành trong năm 2025 tương ứng như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/2025/SGT-BBH-BKS	28/04/2025	- Đánh giá tình hình hoạt động 3 tháng đầu năm của Công ty - Phân công nhiệm vụ các thành viên theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đã thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
2	02/2025/SGT-BBH-BKS	25/07/2025	- Đánh giá tình hình hoạt động 3 tháng đầu năm của Công ty - Rà soát BCTC soát xét 6 tháng đầu năm của Công ty
3	03/2025/SGT-BBH-BKS	15/10/2025	- Đánh giá tình hình hoạt động quý 3 của Công ty
4	04/2025/SGT-BBH-BKS	31/12/2025	- Đánh giá tình hình hoạt động năm 2025 của Công ty - Phân công công việc chuẩn bị cho Báo cáo của BKS tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BKS

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập (đồng)
Thành viên HĐQT và BKS			
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	-

2	Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT không điều hành	156.000.000
3	Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000
4	Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT không điều hành	156.000.000
5	Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT độc lập	156.000.000
6	Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	144.000.000
7	Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000
8	Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
1	Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm TGD	324.835.616
2	Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Phó TGD Tài chính kiêm Quyền Kế toán trưởng	695.356.335
3	Ông Phạm Văn Lực	Phó TGD Đô thị	706.125.000
4	Ông Nguyễn Anh Tú	Phó TGD Kỹ thuật kiêm Giám đốc Chi nhánh Thái Nguyên	805.075.000
5	Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó TGD kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	367.974.630

Ông Đặng Thành Tâm từ chối nhận thù lao Hội đồng quản trị năm 2025.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Trong năm 2025 không có phát sinh giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty.

3.3. Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
1	Công ty CP Đầu tư Bất động sản SAIGONTEL (SGTLand)	Công ty con Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là TV HĐQT của SGTLand Ông Phạm Văn Lực – Phó TGD kiêm Trưởng VPDD tại Hà Nội của SGT đồng thời là TGD của SGTLand Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh – Phó	0106684254, cấp ngày 06/11/2014 tại Tp Hà Nội	Tầng 3 – số 193, đường Trích Sài, Phường Tây Hồ, TP.Hà Nội	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Mua bán hàng hóa, điều chuyển vốn nội bộ, thực hiện các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Tổng giá trị giao dịch: 4.586.783.510 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch



STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
		TGD Tài chính kiêm Quyền KTT của SGT đồng thời là Thành viên HĐQT của SGTLand						
2	Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (SDJ)	Công ty liên kết Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh – Phó TGD Tài chính kiêm Quyền KTT của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SDJ	0313042600, cấp ngày 06/12/2014 tại Tp HCM	Tầng 3A, Số 12 Phạm Đình Toái, phường Xuân Hòa, Tp.HCM	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Lãi vay phát sinh: 1.384.912.001 đồng Trả lãi vay: 500.000.000 đồng SGT cung cấp dịch vụ cho SDJ: 396.000.000 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch
3	CTCP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn Lâm Đồng (SGLĐ)	Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là	5800467579 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng	Khu du lịch Cáp treo, Đồi Robin, Phường Xuân Hương, tỉnh Lâm Đồng	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-	SGT thu tiền cung cấp dịch vụ cho SGLĐ: 3.337.457.331 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
		Thành viên HĐQT của SGLĐ	cấp ngày 03/02/2005			HĐQT ngày 08/08/2025		
4	CTCP Đầu Tư Phát Triển Long An (LADIC)	Công ty liên kết Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của LADIC Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGĐ và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là TGĐ của LADIC	1101977259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 18/02/2021	Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT vay LADIC: 22.131.466.379 đồng SGT trả tiền gốc vay cho LADIC: 78.648.252.373 đồng Lãi vay phát sinh: 7,397,947,698 đồng SGT trả tiền lãi vay cho LADIC: 7.642.129.310 đồng Thu tiền từ cung cấp dịch vụ cho LADIC: 149.763.200 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch



STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
							Phải trả tiền cho dịch vụ mà LADIC cung cấp cho SGT: 112.527.600 đồng	
5	CTCP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (SGU)	Công ty con Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SGU	0109049028 do Sở KHĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 31/12/2019	Tầng 2, Tòa 24T3, Số 6 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân, Tp. Hà Nội	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ cho SGU: 28.050.000 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công Nghệ Cao Saigontel (SGTHi-tech)	Công ty con	0402079923 do Sở Kế hoạch đầu tư Đà Nẵng cấp ngày 20/01/2021	61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hải Vân, Tp. Đà Nẵng	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-	SGT trả tiền lãi vay cho SGTHi-tech: 600.000.000 đồng Lãi vay phát sinh: 990,000,002 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
						HĐQT ngày 08/08/2025	SGT vay tiền SGTHi-tech: 1.496.273.972 đồng SGT thu tiền cung cấp dịch vụ: 4.447.000 đồng	
7	CTCP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (SGVN)	Công ty liên kết Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là TV HĐQT kiêm NĐDPL và Giám Đốc của SGVN Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh– Quyền KTT kiêm PGĐ Tài	0306192669 do Sở KHĐT Tp.HCM cấp ngày 05/12/2012	300 A-B Nguyễn Tất Thành, phường Xóm Chiếu, Tp.HCM	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT cho SGVN vay: 2.750.000.000 đồng Lãi vay phát sinh: 595.517.812 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HDQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
		chính của SGT là KTT của SGVN						
8	Công ty TNHH Saigontel Long An (SLA)	Công ty con Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HDQT SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của LADIC Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HDQT	1101977241 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 18/02/2021	Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HDQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HDQT ngày 08/08/2025	Các khoản phải thu từ việc SGT bán hàng, cung cấp dịch vụ cho SLA: 201.413.200 đồng Các khoản SGT phải trả cho các dịch vụ, sản phẩm SLA cung	HDQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH+, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
		kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp.HCM của SGT đồng thời là Thành viên HĐQT kiêm TGD của SLA					<p>cấp: 135.086.400 đồng</p> <p>SGT cho SLA vay: 150.000.000.000 đồng</p> <p>SLA trả tiền lãi vay cho SGT: 48.082.192 đồng</p> <p>Lãi vay phát sinh: 9.750.896.162 đồng</p>	
9	Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư và Phát Triển Hưng Yên	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT của SGT đồng thời là Người DDPL của Công CP Tập Đoàn Đầu Tư và Phát Triển Hưng Yên	0901095293 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 05/02/2021	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, tỉnh Hưng Yên	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021	Lãi vay phát sinh: 1.304.642.570 đồng	HĐQT đã có QĐ 26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 về việc vay, Trong năm 2025 chi phát

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
								sinh lãi vay từ khoản vay này, không ban hành thêm QĐ về việc hạch toán lãi vay
10	Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát (TCC)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT SGT là Chủ tịch Công ty kiêm GĐ của Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	0201250666 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Phòng cấp ngày 22/03/2012	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Hải An, Thành phố Hải Phòng	Trong năm 2025	26B/2021/QĐ-HĐQT ngày 19/09/2021	Lãi vay phát sinh: 18.699.999.998 đồng SGT trả tiền gốc vay cho TCC: 5.000.000.000 đồng	Lãi vay phát sinh từ khoản vay theo QĐ số 26B/2021/QĐ-HĐQT ngày 19/09/2021, không ban hành QĐ cho việc trả gốc và hạch toán lãi vay

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
11	CTCP TN Global	Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh – Quyền KTT kiêm PGĐ Tài chính là TGD của Công ty CP TN Global	0313269288 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 25/05/2015	Số 12 Phạm Đình Toái, phường Xuân Hòa, Tp.HCM	Trong năm 2025	26/2021/NQ-HĐQT ngày 19/08/2021 và 10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT trả tiền TNG cung cấp dịch vụ thuê văn phòng và dịch vụ khác: 4.738.993.420 đồng SGT thu tiền các dịch vụ cung cấp cho TNG: 628.261.166 đồng SGT cho TNG vay: 4.000.000.000 đồng TNG trả tiền vay cho SGT: 3.000.000.000 đồng Lãi cho vay phát sinh: 40.164.382 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
12	Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung Long An (TPT – LA)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT SGT đồng thời là Chủ tịch Công ty của Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung Long An	1101916111 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 26/04/2019	Số 133 Đường 835, Xã Cần Giuộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Trong năm 2025	22A/2022/QĐ-HĐQT ngày 30/06/2022	Lãi vay phát sinh: 108.168.928 đồng	Đã CBTT theo CV số 145/2022/CV-SGT ngày 13/07/2022 và giải trình chậm CBTT cùng ngày về việc vay TPT-LA. Việc lãi vay phát sinh không ban hành QĐ HĐQT.
13	CTCP Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT SGT đồng thời là TGD của SCD	0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư	QL 22, Ấp Trạm Bom, Xã Củ Chi, Tp.HCM	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Lãi vay phát sinh: 1.800.000.000 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
			Tp.HCM cấp ngày 04/11/2003					thường xuyên giao dịch
14	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (SHP)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SHP	0200681370 do Sở KH&ĐT Hải Phòng cấp ngày 20/07/2006	Khu công nghiệp Trảng Duệ, phường An Dương, Tp. Hải Phòng.	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Cần trừ công nợ: 1.039.910.300 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch
15	CTCP Kumba	Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGD và Trưởng VPDD tại Tp HCM của SGT đồng thời là Tổng Giám Đốc của Kumba	300815606 do Sở KH&ĐT Tp.HCM cấp ngày 07/07/2009	342 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT trả tiền gốc vay: 1.200.000.000 đồng Lãi vay phát sinh: 97.915.070 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
16	Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng (SDN)	Ông Vũ Ngọc Ánh – Phó TGĐ của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SDN	0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, Thành phố Đà Nẵng	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Trả tiền theo HĐ hợp tác: 150.437.975.000 đồng SGT trả tiền các dịch vụ SDN cung cấp: 43.404.438 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch
17	CTCP Dịch vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (SPT)	Bà Nguyễn Cẩm Phương – Thành viên HĐQT kiêm TGĐ và Trưởng VPDD tại Tp.HCM và TGĐ của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SPT	0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 17/10/1996	10 Cô Giang, phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	Cán trừ công nợ: 23.627.740.351 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên thường xuyên giao dịch
18	Công ty TNHH Saigontel STS	Bà Nguyễn Cẩm Phương – Thành viên HĐQT kiêm TGĐ và Trưởng VPDD tại	0318097177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư	Tầng 6, số 12 Phạm Đình Toái, phường	Trong năm 2025	10/2025/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2025	SGT thu tiền cung cấp dịch vụ cho SSVN: 59.337.000 đồng	HĐQT đã có QĐ chung về giao dịch với các bên

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số QĐ của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
	Việt Nam (SSVN)	Tp.HCM và TGD của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT và TGD của SSVN	Tp.HCM cấp ngày 12/10/2023	Xuân Hòa, Tp.HCM			SGT cho SSVN vay: 515.000.000 đồng Lãi vay phát sinh: 18.344.108 đồng	thường xuyên giao dịch

3.4. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
1	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (SHP)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SHP	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT	0200681370 do Sở KH&ĐT Hải Phòng cấp ngày 20/07/2006	Khu công nghiệp Tràng Duệ, phường An Dương, Tp. Hải Phòng.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel (SGTLand)	Trong năm 2025	Cán trừ công nợ: 1.039.910.300 đồng SGTLand thu tiền cung cấp dịch vụ cho SHP: 200.000.000 đồng	



STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
2	Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng (SDN)	Ông Vũ Ngọc Ánh – Phó TGD của SGT đồng thời là Chủ tịch HĐQT của SDN	Ông Vũ Ngọc Ánh – Phó TGD	0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005	61A Nguyễn Văn Cừ, Phường Hải Vân, Thành phố Đà Nẵng	CTCP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (SGU)	Trong năm 2025	SGU cung cấp dịch vụ cho SDN giá trị 377.277.103.177 đồng SGU thu hồi tiền góp vốn hợp tác đầu tư với SDN: 172.000.000.000 đồng SGU thanh toán tiền sử dụng dịch vụ cho SDN: 501.901.485 đồng	
3	CTCP Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD)	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT SGT là TGD của SCD	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT	0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp ngày 04/11/2003	QL 22, Ấp Trạm Bom, Xã Củ Chi, Tp.HCM	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel (SGTland)	Trong năm 2025	Lãi vay phát sinh từ khoản SGTland vay SCD: 5.081.276.218 đồng SGTland thu tiền cung cấp dịch vụ cho SCD: 1.486.753.192 đồng	



STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
4	CTCP Đầu tư và Phát triển Long An (LADIC)	Công ty liên kết của SGT		1101977259 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 18/02/2021	Áp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh	Công ty TNHH Saigontel Long An (SLA)	Trong năm 2025	SLA vay LADIC: 135.300.000.000 đồng Lãi vay phát sinh: 4.994.128.768 đồng SLA trả tiền gốc vay cho LADIC: 4.600.000.000 đồng SLA trả tiền lãi vay cho LADIC: 8.327.834.951 đồng SLA cung cấp dịch vụ cho LADIC: 29.700.000 đồng	
5	CTCP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn Lâm Đồng (SGLĐ)	Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT kiêm TGĐ và	Bà Nguyễn Cẩm Phương – TV HĐQT	5800467579 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm	Khu du lịch Cáp treo, Đồi Robin, Phường	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công	Trong năm 2025	SGTHi-tech phải thu tiền lãi vay của SGLĐ: 733.800.003 đồng	



STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, tổng giá trị giao dịch trong năm 2025	Ghi chú
		Giám Đốc của SGVN Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh – Quyền KTT kiêm PGĐ Tài chính của SGT là KTT của SGVN	Quyền KTT kiêm PGĐ Tài chính						
7	CTCP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Công ty liên kết gián tiếp	Công ty liên kết gián tiếp	2301163643 do Sở KHĐT tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 11/01/2021	Thôn Ngô Xã, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Giang	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel (SGTLand)	Trong năm 2025	SGTLand trả tiền gốc vay cho Tâm Linh Bảo Lạc: 2.000.000.000 đồng SGTLand thu tiền cung cấp dịch vụ cho Tâm Linh Bảo Lạc: 17.651.388 đồng Lãi vay phát sinh: 180.236.983 đồng	



PHẦN 6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

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 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã được công bố thông tin đúng theo quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo đường dẫn sau:

- **Báo cáo tài chính riêng lẻ:** <https://saigontel.vn/vi/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/3006-bctc-rieng-le-da-kiem-toan-nam-2025.html>
- **Báo cáo tài chính hợp nhất:** <https://saigontel.vn/vi/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/3008-bctc-hop-nhat-da-kiem-toan-nam-2025-va-cong-van-giai-trinh-chenh-lech-truoc-va-sau-kiem-toan.html>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC *PK*

Theo ủy quyền số 02/2015/UQ-SGT ngày 02/12/2015



Nguyễn Cẩm Phương



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG
NGHỆ VIỄN 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 KỶ

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

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

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

Tài liệu đính kèm:

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



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 kế 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

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 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
Trong đó: Chi phí lãi vay	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

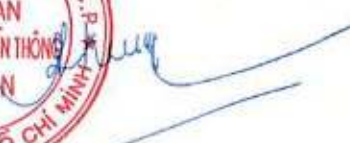
Quyền Kế toán trưởng



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:

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

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

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

4. Cổ phiếu

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

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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