

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG
NGHỆ VIỆN THÔNG SÀI GÒN

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

Số: 51 /2023/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

Tên Tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỆN THÔNG SÀI GÒN

Mã chứng khoán: SGT

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

Điện thoại: 028.3715 9909

Fax: 028.5437 1074

Email: info@saigontel.vn

Website: www.saigontel.vn

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Riêng đã được kiểm toán năm 2022
- Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022
- Công văn Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC riêng và BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn www.saigontel.vn mục Quan hệ cổ đông vào ngày 28/03/2023.

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
- BCTC riêng và BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 đính kèm Công văn Giải trình LN sau thuế TNDN

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT


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 2022

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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	13-71

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 2022.

1. Thông tin chung về công ty

Thành lập

Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 16, ngày 20 tháng 12 năm 2022) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

Tên tiếng anh: SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION

Tên viết tắt: SAIGONTEL

Mã chứng khoán niêm yết: SGT

Trụ sở chính: Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất 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
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên (Từ nhiệm từ ngày 23/11/2022)
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Cẩm Phương	Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 15/02/2022)
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 Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc Công nghệ Viễn thông
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là Ông Đặng Thành Tâm.

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 năm 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 2022.

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 2022, 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 2022, 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 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

Nguyễn Cẩm Phương

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2023

Số: A0722409-HN/MOORE AISC-DNI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN**

Chúng tôi đã 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 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 71, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**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 2022, 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.



Đậu Nguyễn Lý Hằng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 1169-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2023

Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số : 4277-2023-005-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.418.946.618.527	1.997.806.132.728
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	84.666.171.561	81.790.060.765
1. Tiền	111		48.733.370.832	57.364.924.752
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.932.800.729	24.425.136.013
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	23.500.000.000	1.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.500.000.000	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.922.008.628.323	1.266.373.881.808
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	110.819.168.047	245.171.782.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	193.656.125.184	240.036.309.762
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	365.386.045.018	383.706.338.006
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.295.219.438.752	440.293.798.835
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,5	(43.072.148.678)	(42.834.347.428)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.348.203.142.966	634.786.324.566
1. Hàng tồn kho	141		1.348.203.142.966	634.786.324.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.568.675.677	13.855.865.589
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	4.127.521.000	1.818.778.214
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		34.318.607.107	9.284.474.477
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	991.269.570	1.857.544.898
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.131.278.000	895.068.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.069.087.858.192	2.418.942.127.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.873.918.860	82.383.918.860
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	-	51.500.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	30.873.918.860	30.883.918.860
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		73.348.312.427	76.660.876.682
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	73.294.032.425	76.600.603.368
- Nguyên giá	222		154.805.647.877	147.501.232.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(81.511.615.452)	(70.900.628.897)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	54.280.002	60.273.314
- Nguyên giá	228		492.872.900	681.562.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(438.592.898)	(621.289.586)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	71.184.918.303	133.576.790.669
- Nguyên giá	231		161.283.594.571	238.202.127.314
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(90.098.676.268)	(104.625.336.645)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	508.117.762.387	224.474.902.263
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		5.358.532.100	5.358.532.100
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		502.759.230.287	219.116.370.163
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	1.368.688.528.874	1.878.478.250.356
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		803.723.381.612	1.311.373.953.184
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		700.020.372.585	620.492.513.102
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(135.055.225.323)	(53.388.215.930)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.874.417.341	23.367.388.997
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.524.827.961	9.017.799.617
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	849.589.380	849.589.380
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		11.500.000.000	13.500.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.488.034.476.719	4.416.748.260.555

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.629.426.998.305	3.374.221.853.571
I. Nợ ngắn hạn	310		2.434.272.059.166	1.398.450.634.818
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	391.979.106.231	140.560.373.113
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	6.267.998.332	90.792.769.470
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	94.815.442.818	71.841.515.072
4. Phải trả người lao động	314		2.516.446.090	1.322.097.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	212.481.791.245	138.377.899.145
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	37.290.195.365	37.244.437.780
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	146.390.057.096	6.888.749.821
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	1.536.374.765.254	909.678.497.344
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		6.156.256.735	1.744.295.820
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.195.154.939.139	1.975.771.218.753
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	259.621.163.067	181.604.125.640
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	3.409.090.917	6.136.363.641
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	537.253.876.477	572.114.778.910
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	369.117.129.019	1.190.470.991.556
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	25.753.679.659	25.444.959.006
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.858.607.478.414	1.042.526.406.984
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.858.607.478.414	1.042.526.406.984
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	740.019.140.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000	740.019.140.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(465.119.800)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(3.100.000)	(3.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		171.135.586.497	92.436.592.726
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		92.436.592.726	24.160.547.060
- LNST chưa phân phối năm này	421b		78.698.993.771	68.276.045.666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		207.904.931.718	210.073.774.258
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
III. Nguồn khác	440		5.488.034.476.719	4.416.748.260.555



Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyển Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.453.972.737.528	689.803.567.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1.453.972.737.528	689.803.567.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.112.783.389.847	498.328.175.870
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		341.189.347.681	191.475.391.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	33.927.729.221	20.314.538.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	157.722.744.939	44.367.637.657
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		74.298.442.796	43.556.632.562
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		2.079.241.126	941.919.407
9. Chi phí bán hàng	25		12.810.825.211	10.566.969.462
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	93.184.734.074	70.438.505.901
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		113.478.013.804	87.358.736.426
12. Thu nhập khác	31		881.893.560	427.619.083
13. Chi phí khác	32		6.709.448.427	3.041.011.837
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5.827.554.867)	(2.613.392.754)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		107.650.458.937	84.745.343.672
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	30.193.828.130	16.132.643.755
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	308.720.653	(1.200.739.215)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		77.147.910.154	69.813.439.132
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		78.698.993.771	68.276.045.666
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.551.083.616)	1.537.393.466
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	933	923
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	933	923



Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 03 năm 2023

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		107.650.458.937	84.745.343.672
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	26.866.757.904	35.711.386.045
- Các khoản dự phòng	03	VI.6-7	88.197.486.211	3.434.237.990
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		18.177.878	(11.936.844)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(142.109.763.182)	(68.916.972.023)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	74.298.442.796	43.556.632.562
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		154.921.560.544	98.518.691.402
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(475.739.921.008)	(308.524.375.892)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(752.603.698.152)	(185.770.196.090)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.229.136.418.729	321.335.074.276
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2.184.228.870	11.276.374.501
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.737.674.998)	(19.051.782.886)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.685.766.356)	(7.079.516.812)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(477.118.854)	(61.413.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		140.998.028.775	(89.357.143.801)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(390.647.625.537)	(208.939.998.795)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.720.000.000)	(257.056.129.376)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		598.077.292.988	44.311.791.370
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(59.440.000.000)	(1.170.003.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		449.977.000.000	263.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.389.641.620	9.516.106.242
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		497.636.309.071	(1.581.908.230.559)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		454.545.455	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	1.144.603.303.679	2.391.297.053.121
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(1.780.797.898.306)	(761.133.307.927)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(635.740.049.172)	1.630.163.745.194
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.894.288.674	(41.101.629.166)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		81.790.060.765	122.879.753.087
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(18.177.878)	11.936.844
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	84.666.171.561	81.790.060.765



Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 16, ngày 20 tháng 12 năm 2022) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm. Chi tiết: Mua bán máy vi tính; mua bán phần mềm.
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi. Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Tư vấn kỹ thuật ngành tin học; Thiết kế lắp đặt hệ thống mạng máy tính.
- Sao chép bản ghi các loại. Chi tiết: Sản xuất CD-VCD có nội dung được phép lưu hành (không kinh doanh băng đĩa tại trụ sở).
- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Đào tạo dạy nghề.
- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: Cung cấp dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng: dịch vụ truy cập dữ liệu và thông tin trên mạng, dịch vụ xử lý số liệu, dịch vụ trao đổi dữ liệu điện tử (không kinh doanh đại lý truy nhập - truy cập internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ internet (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet tại trụ sở) (không có hạ tầng mạng); Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không có hạ tầng mạng)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Cho thuê kho bãi, kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện đến 35KV; Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Gửi hàng; Sắp xếp hoặc tổ chức các hoạt động vận tải đường sắt, đường bộ, đường biển; Thu, phát các chứng từ vận tải và vận đơn; Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; Môi giới thuê tàu biển; Hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển và hoạt động liên quan đến vận tải hàng không).
- Đại lý môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (trừ môi giới bất động sản).
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Chi tiết: Sản xuất nước khoáng thiên nhiên và nước uống tinh khiết đóng chai (không hoạt động tại trụ sở).
- Xuất bản phần mềm. Chi tiết: Sản xuất phần mềm.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt vật tư, thiết bị truyền dẫn đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị ngành viễn thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Sửa chữa thiết bị liên lạc. Chi tiết: Dịch vụ lắp đặt, sửa chữa, bảo hành thiết bị viễn thông và tin học (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện).
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng đường biển (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).
- Dịch vụ ăn uống khác. Chi tiết: Cung cấp suất ăn theo hợp đồng, hoạt động của các căn tin và hàng ăn tự phục vụ (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).
- Dịch vụ đồ uống (trừ quán bar, quán giải khát có khiêu vũ).
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở)
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện (không hoạt động tại trụ sở).
- Hoạt động dịch vụ tài chính khác (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội). Chi tiết: Cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán (chỉ hoạt động khi có sự chấp thuận của Ngân hàng Nhà nước, thực hiện theo Nghị định 101/2012/NĐ-CP).
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm. Chi tiết: Hoạt động của đại lý bảo hiểm.
- Vận tải hàng hóa đường sắt. Chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng đường sắt liên tỉnh, nội thành và ngoại thành (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Vận tải hàng hóa thông thường. Vận tải hàng nặng, vận tải container. Vận tải hàng hóa bằng xe chuyên dụng. Hoạt động chuyển đồ đạc.
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển).
- Chuyển phát. Chi tiết: Cung ứng dịch vụ bưu chính trong phạm vi nội tỉnh, liên tỉnh, quốc tế.
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa hàng không).
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
- Cổng thông tin. Chi tiết: Thiết lập trang thông tin điện tử tổng hợp.
- Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: Sửa chữa và bảo dưỡng thiết bị làm lạnh thương mại và thiết bị lọc không khí (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Sửa chữa thiết bị điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản).
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo, lễ hội (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: dịch vụ giữ xe ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác (trừ dịch vụ lấy lại tài sản).
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ phòng trà ca nhạc, vũ trường và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất là đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).
- Quảng cáo.

3. Chu năm sản xuất, kinh doanh thông thường

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

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có.**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 211 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 198 nhân viên)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Tổng số các Công ty con**

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

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp được hợp nhất như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, ...	35.000.000.000	70,00%	70,00%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình, ...	45.493.000.000	100,00%	100,00%
3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Xây dựng nhà, đường sắt, đường bộ, công trình điện, cấp thoát nước; Lắp đặt hệ thống điện; Đại lý môi giới; Bán buôn vật liệu; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo; Giám sát xây dựng, ...	120.000.000.000	60,00%	60,00%
4. Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, ...	1.483.000.000	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	337.500.000.000	75,00%	75,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, ...	125.000.000.000	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100%	100%

(*) Theo Quyết định số 40/2022/QĐ-HĐQT ngày 23/12/2022, HĐQT Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc thành lập công ty con (loại hình doanh nghiệp là Công ty TNHH một thành viên) có tên là Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên với vốn điều lệ đăng ký là 230 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2022 Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn vẫn chưa thực hiện góp vốn và Công ty con chưa phát sinh số liệu.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có năm (05) công ty liên kết như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
5. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel (*)	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, ...	29.400.000.000	36,75%	36,75%

(*) Theo Quyết định số 11A/2022/QĐ-HĐQT ngày 24/03/2022, HĐQT Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc Công ty không mua thêm cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty con là Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel ("SDJ"). Theo đó Công ty duy trì góp vốn tại SDJ là 29,4 tỷ đồng, từ thời điểm ngày 31/03/2022 tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SDJ giảm từ 98% xuống còn 36,75% nên SDJ không còn là công ty con của Công ty mà trở thành công ty liên kết.

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

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

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và các Công ty con (gọi chung là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.335 VND/USD, 24.686 VND/EUR.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23.745 VND/USD, 25.942 VND/EUR.

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3. Phương pháp khấu hao 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>	05 - 25 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	05 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	03 - 15 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	04 - 05 năm
<i>Phần mềm máy vi tính</i>	05 năm

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

Nhà xưởng	10 năm
Quyền sử dụng đất	44 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 BCC phân chia lợi nhuận

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

$$\text{Giá vốn hoạt động cho thuê đất} = \text{Diện tích đất cho thuê trong kỳ} \times \text{Giá vốn 1 m}^2 \text{ đất cho thuê theo dự toán đầu tư} \times \text{Tỷ lệ \% ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng}$$

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

26. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền	48.733.370.832		57.364.924.752	
Tiền mặt	482.086.977		376.813.398	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.251.283.855		56.988.111.354	
Các khoản tương đương tiền	35.932.800.729		24.425.136.013	
Tiền gửi có năm hạn dưới 3 tháng	35.932.800.729		24.425.136.013	
Cộng	84.666.171.561		81.790.060.765	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	110.819.168.047	(4.126.337.196)	245.171.782.633	(4.168.529.070)
Khách hàng trong nước	110.819.168.047	(4.126.337.196)	245.171.782.633	(4.168.529.070)
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	21.910.121.669	-	785.670.252	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Homeliday	32.340.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	3.355.446.771	-	13.897.466.666	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	3.115.414.724	-	6.247.999.996	-
+ Công ty TNHH HEIWA HYGIENE Hà Nội	1.818.740	-	55.200.172.500	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	21.957.146.515	-	86.412.094.553	-
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	-	-	59.400.000.000	-
+ Các đối tượng khác	28.139.219.628	(4.126.337.196)	23.228.378.666	(4.168.529.070)
Khách hàng nước ngoài	-	-	-	-
Cộng	110.819.168.047	(4.126.337.196)	245.171.782.633	(4.168.529.070)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	21.910.121.669	-	785.670.252	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	3.355.446.771	-	13.897.466.666	-
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	500.462.260	-	500.000.000	-
+ Công ty CP SkyX Saigontel	220.000.000	-	247.725.390	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	3.115.414.724	-	6.247.999.996	-
+ CN Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn tại TP.Hà Nội	60.583.549	-	49.130.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Phát Triển Long An	18.818.880	-	-	-
+ Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	5.390.000	-	124.190.000	-
+ CTCP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	8.909.374	-	7.655.770	-
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn	2.582.969	-	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	21.957.146.515	-	86.412.094.553	-
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	-	-	59.400.000.000	-
+ Công ty CP TN Global	138.034.335	-	199.876.051	-
Cộng	51.292.911.046	-	167.871.808.678	-

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	193.656.125.184	(2.595.267.154)	240.036.309.762	(3.056.727.030)
Nhà cung cấp trong nước	192.214.709.634	(1.153.851.604)	238.594.894.212	(1.615.311.480)
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (1)	45.466.919.200	-	113.813.962.305	-
+ Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (2)	60.704.564.420	-	104.942.575.000	-
+ Ban Quản lý dự án Đầu tư huyện Cần Giuộc	50.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	36.043.226.014	(1.153.851.604)	19.838.356.907	(1.615.311.480)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp nước ngoài	1.441.415.550	(1.441.415.550)	1.441.415.550	(1.441.415.550)
+ Shenzhen Newdell Science & Technology Co. Ltd	1.254.650.000	(1.254.650.000)	1.254.650.000	(1.254.650.000)
+ Các đối tượng khác	186.765.550	(186.765.550)	186.765.550	(186.765.550)
Cộng	193.656.125.184	(2.595.267.154)	240.036.309.762	(3.056.727.030)

(1) Khoản ứng trước cho Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà cho mục đích thi công san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật tại KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn giai đoạn II, Huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh, với số tiền là 45.466.919.200 VND. Dự án đang được thực hiện theo đúng tiến độ.

(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, địa bàn xã Tân Phú, xã Đông Cao, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

4. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	365.386.045.018	-	383.706.338.006	-
Công ty CP Địa Ốc Viễn Đông (1)	10.662.000.000	-	10.662.000.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (2)	53.216.800.000	-	2.216.800.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (3)	24.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng (4)	112.500.000.000	-	112.500.000.000	-
Phan Thạch Tâm (5)	95.106.211.685	-	108.006.211.685	-
Tăng Văn Dũng (6)	32.500.000.000	-	-	-
Công ty CP I&C World (7)	23.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Long An	-	-	71.068.296.043	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	-	-	19.000.000.000	-
Các đối tượng khác	14.401.033.333	-	40.253.030.278	-
b. Dài hạn	-	-	51.500.000.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (2)	-	-	51.000.000.000	-
Các đối tượng khác	-	-	500.000.000	-
Cộng	365.386.045.018	-	435.206.338.006	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Phải thu về cho vay là các bên liên quan

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	-	-	19.000.000.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Robin	53.216.800.000	-	53.216.800.000	-
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	112.500.000.000	-	112.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	-	-	71.068.296.043	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	24.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	14.401.033.333	-	2.171.033.333	-
Cộng	204.117.833.333	-	277.956.129.376	-

(1) Cho Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam vay theo hợp đồng số 1114/TT-SGT.16 ngày 10/11/2016, PL03 ngày 09/05/2019 số tiền 10.662.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay 01 năm (thời hạn cho vay sẽ tự động gia hạn nếu không có bất năm điều chỉnh, bổ sung nào khác), lãi suất cho vay 10,5%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

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

(2.1) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-RB/2021 ngày 01/03/2021. Số tiền là 51.000.000.000 VNĐ, mục đích sử dụng vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay 02 năm, lãi suất tại ngày 31/12/2022 là 14%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

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

(3) Cho Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng, chi tiết như sau:

(3.1) Cho Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-RB/2021 ngày 31/05/2021 và PL 05 ngày 01/12/2022, mục đích sử dụng vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021, số tiền 20.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay từ ngày 04/06/2021 đến ngày 31/12/2023, lãi cho vay tại ngày 31/12/2022 là 14%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(3.2) Cho Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng vay theo hợp đồng số 02 TTMV/SGT-RB/2022 ngày 20/12/2022, mục đích sử dụng vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, số tiền 4.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay từ ngày 29/12/2022 đến ngày 19/01/2023, lãi cho vay tại ngày 31/12/2022 là 14%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(4) Khoản cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng vay theo hợp đồng số 1103/2021/TTMV/SLA-SHP ngày 3/11/2021 và Phụ lục thỏa thuận cho mượn vốn số 1103/PLTTMV/SLA-SHP ngày 11/03/2022. Thời hạn cho vay đến hết ngày 11/03/2023, lãi suất cho vay 1%/năm.

(5) Cho ông Phan Thạch Tâm vay, chi tiết như sau:

(5.1) Cho ông Phan Thạch Tâm vay theo Thỏa thuận cho mượn vốn số 0608/2021/TTMV/SGT-PTT ngày 06/08/2021 và các phụ lục đính kèm. Số tiền là 6.730.000.000 VNĐ, thời hạn sau khi gia hạn là 1 năm kể từ ngày 07/08/2022, lãi suất 12%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(5.2) CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn cho Ông Phan Thạch Tâm vay theo Hợp đồng mượn vốn số 2606/2020/SGU-PTT ký ngày 26/6/2020, Phụ lục số 02/PLHD ký ngày 30/6/2022 gia hạn đến hết ngày 03/7/2023, lãi suất là 4%/năm, số tiền là 88.376.211.685 VND. Đây là khoản cho vay tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(7) Cho Công ty CP I&C Word vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-IC/2022 ngày 31/08/2022 và PLHD đính kèm, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, số tiền 23.000.000.000, thời hạn vay từ ngày 31/08/2022 đến ngày 30/06/2023, lãi cho vay là 6%/năm. Đây là khoản vay tín chấp.

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.295.219.438.752	(36.350.544.328)	440.293.798.835	(35.609.091.328)
Ký cược, ký quỹ	300.316.378.509	-	545.107.463	-
+ MB Bank	-	-	308.547.179	-
(1) + Nguyễn Sơn	300.060.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	256.378.509	-	236.560.284	-
Tạm ứng	321.668.446.222	-	154.307.821.536	-
(2) + Nguyễn Khắc Tài	115.933.653.035	-	111.882.245.400	-
(2) + Nguyễn Duy Phong	82.561.269.600	-	61.269.600	-
+ Các đối tượng khác	123.173.523.587	-	42.364.306.536	-
Phải thu khác	673.234.614.021	(36.350.544.328)	285.440.869.836	(35.609.091.328)
(3) + TCT Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
(4) + Nguyễn Thị Thi	146.751.081.000	-	39.160.000.000	-
(5) + Nguyễn Đặng Minh Tú	23.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Khu Du lịch Đồi Rô-Bin	11.019.527.377	-	4.718.519.597	-
(6) + Đào Thị Yến	22.857.149.658	-	22.857.149.658	-
(6) + Lê Duy Dũng	13.080.592.764	-	13.080.592.764	-
(6) + Nguyễn Văn Hưng	6.068.920.000	-	6.068.920.000	-
(6) + Trần Hải Minh	2.156.739.750	-	1.798.366.000	-
+ Ban GPMB Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
(7) + Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	381.000.000.000	-	57.800.000.000	-
+ Công ty CP OTC Việt Nam	-	-	73.960.998.200	-
+ Các đối tượng khác	31.691.512.144	(741.453.000)	30.387.232.289	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (t.t)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	30.873.918.860	-	30.883.918.860	-
Ký quỹ, ký cược	5.873.918.860	-	5.883.918.860	-
+ Dự án KCN Cao Đà Nẵng	4.638.000.000	-	4.638.000.000	-
+ CTCP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
+ Các đối tượng khác	337.193.860	-	347.193.860	-
Phải thu khác	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
(8) + Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Cộng	1.326.093.357.612	(36.350.544.328)	471.177.717.695	(35.609.091.328)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
+ Nguyễn Sơn	300.060.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch đồi Rô-Bin	11.019.527.377	-	4.718.519.597	-
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina	3.900.000.000	-	3.900.095.647	-
+ CTCP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
+ Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn Ninh Thuận	342.400.000	-	305.900.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	556.503.344	-	200.065.920	-
+ Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
+ Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	-	-	3.589.786.301	-
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	2.037.328.761	-	912.328.767	-
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	384.512.958.904	-	59.071.780.822	-
Cộng	728.327.443.386	-	98.597.202.054	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (1) Khoản đặt cọc cho ông Nguyễn Sơn để thực hiện mua cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn- Hàm Tân ngày 12/11/2022. Thời hạn đặt cọc 06 tháng.
- (2) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Khắc Tài và ông Nguyễn Duy Phong theo Quyết định số 03C/2020/QĐ-HĐQT ngày 20/03/2020 và Quyết định số 10A/2020/QĐ-HĐQT ngày 10/09/2020 về việc chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II tại Thôn Lương, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.
- (3) Khoản tiền ứng trước cho Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện (VTC) để mua thiết bị kỹ thuật thành lập công ty con theo Hợp đồng hợp tác thành lập Công ty Cổ phần Truyền thông VTC-SaigonTel số 10/HĐ-SGT ngày 11 tháng 11 năm 2010.
- (4) Khoản phải thu khác của bà Nguyễn Thị Thi bao gồm:
- + Hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/2018/UTDT-SGT-THI ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thi và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị hợp đồng là 39.160.000.000 VNĐ và các phụ lục gia hạn. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khoản hợp tác đầu tư này không bị suy giảm và sẽ mang lại lợi nhuận trong tương lai.
 - + Khoản phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của công ty CP Địa ốc Viễn Đông số 28061/2022/SGT-NTT-CNCP ngày 28/06/2022 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Bình Thuận số 28062/2022/SGT-NTT-CNCP ngày 28/06/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thi và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn.
- (5) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3008/UTĐT/ĐH- SGT ngày 30/08/2022 giữa ông Nguyễn Đặng Minh Tú và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị hợp đồng là 23.000.000.000 VNĐ.
- (6) Khoản phải thu cá nhân theo các hợp đồng ủy thác đầu tư vào bất động sản tại tỉnh Bắc Ninh số 01, 02/UT-ĐT ký ngày 03/10/2019, 03/UT-ĐT ký ngày 31/12/2019, số 01/UT-LDD kể từ ngày 11/10/2019, 02/UT-LDD ký ngày 21/11/2019, 03/UT-LDD ký ngày 10/12/2019; 04, 05/UT-LDD ký ngày 31/12/2019, 01/2020/UT-THM ký ngày 22/05/2020 và các phụ lục gia hạn ủy thác đính kèm. Thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2022 sau khi thành lập Ban đền bù và giải phóng MB. Hiện tại các dự án đang trong quá trình thực hiện và chưa đề cập đến vấn đề phân chia lợi nhuận dự kiến.
- (7) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng liên quan đến 2 hợp đồng hợp tác đầu tư như sau:
- (7.1) Khoản góp vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 0907/2020/HĐHTĐT/SDN-SGU ký ngày 09/7/2020 về việc hợp tác đầu tư Dự án khu NOXH Bầu Trâm. Trong đó Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng sẽ góp QSD đất của dự án tại Phường Hòa Hiệp Nam, Quận Liên Chiểu, Tp.Đà Nẵng với diện tích 40.587 m2 tương ứng với số vốn góp là 86 tỷ đồng, còn SGU sẽ góp toàn bộ vốn bằng tiền cần thiết để triển khai dự án nhưng không thấp hơn 172 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận sau thuế SGU sẽ được hưởng là số tiền còn lại sau khi trả cho Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng 30% lợi nhuận sau thuế TNDN của dự án nhưng không thấp hơn 86 tỷ đồng.
- (7.2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0112/2022/HĐHTKD/SDN-SGU ký ngày 01/12/2022 về việc hợp tác đầu tư Dự án tổ hợp căn hộ thương mại tại lô B1-01 thuộc Khu đô thị Xanh Dragon City Park. Trong đó SDN sẽ góp vốn bằng QSD đất và các chi phí xây dựng hạ tầng tương ứng với số vốn góp là 550 tỷ đồng, còn SGU sẽ góp vốn bằng số tiền là 275 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận của SGU sẽ được hưởng là 50% lợi nhuận của Dự án sau khi đã trừ thuế TNDN và không thấp hơn vốn góp 275 tỷ đồng + lãi suất 12%/năm/vốn góp.
- (8) Khoản phải thu khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua lại cổ phần của Công ty CP Bưu chính Viễn Thông Sài Gòn ký ngày 05/10/2018, Phụ lục HĐ số 01/2019/SPT-KB ngày 03/05/2019, Phụ lục HĐ số 02/2019/SPT-KB ngày 05/10/2020, Phụ lục HĐ số 03/2021/SPT-KB ngày 5/10/2021. Thời gian đặt cọc kể từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 05/10/2024.

6. **Nợ xấu:** xem thuyết minh tại trang 61.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	1.337.054.319.148	-	623.931.341.309	-
+ Chi phí XD dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	463.090.097.419	-	360.029.878.494	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 1	305.360.262.423	-	-	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 2	237.194.537.294	-	-	-
+ Dự án Bầu Tràm 1	133.235.369.029	-	272.381.709	-
+ Chi phí XD hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	30.293.605.361	-	30.293.605.361	-
+ Chi phí SXKD dở dang - Dự án TM7 Bắc Giang	52.489.291.740	-	145.666.175.435	-
+ Dự án Tâm linh Long Châu	43.377.862.844	-	36.048.267.074	-
+ Dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An	-	-	27.512.700.949	-
+ Các dự án khác	72.013.293.038	-	24.108.332.287	-
Hàng hoá	11.148.823.818	-	10.854.983.257	-
Cộng	1.348.203.142.966	-	634.786.324.566	-

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 1.007.116.695.672 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 464.561.895.955 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 542.554.799.717 được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Ninh (Chi tiết xem thuyết minh số V.16).

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 đến thời điểm 31/12/2022 là 47.729.779.824 VND.

8. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	4.127.521.000	1.818.778.214
Công cụ, dụng cụ	752.292.320	185.966.541
Chi phí khác	3.375.228.680	1.632.811.673
b. Chi phí trả trước dài hạn	4.524.827.961	9.017.799.617
Chi phí tư vấn	-	1.141.287.879
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2.271.951.809	7.169.693.184
Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	187.441.914	318.816.853
Chi phí trả trước khác	2.065.434.238	388.001.701
Cộng	8.652.348.961	10.836.577.831

9. Tài sản cố định hữu hình *Xem thuyết minh tại trang 62.*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	681.562.900	681.562.900
<i>Mua trong năm</i>	9.200.000	9.200.000
<i>Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel</i>	(197.890.000)	(197.890.000)
Số dư cuối năm	492.872.900	492.872.900
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	621.289.586	621.289.586
<i>Khấu hao trong năm</i>	15.193.312	15.193.312
<i>Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel</i>	(197.890.000)	(197.890.000)
Số dư cuối năm	438.592.898	438.592.898
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	60.273.314	60.273.314
Số dư cuối năm	54.280.002	54.280.002

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

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

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

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

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

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	44.174.567.421	194.027.559.893	238.202.127.314
<i>Điều chỉnh theo giá quyết toán thực tế</i>	(12.151.042.191)	-	(12.151.042.191)
<i>Chuyển nhượng</i>	(7.561.997.142)	(57.205.493.410)	(64.767.490.552)
Số dư cuối năm	24.461.528.088	136.822.066.483	161.283.594.571
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	5.444.189.235	99.181.147.411	104.625.336.645
<i>Khấu hao trong năm</i>	691.095.054	12.549.011.256	13.240.106.310
<i>Chuyển nhượng</i>	(1.108.483.375)	(26.658.283.312)	(27.766.766.687)
Số dư cuối năm	5.026.800.913	85.071.875.355	90.098.676.268
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	38.730.378.186	94.846.412.482	133.576.790.669
Số dư cuối năm	19.434.727.175	51.750.191.128	71.184.918.303

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 41.128.792.807 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	5.358.532.100	-	5.358.532.100	-
<i>Dự án Cụm CN Nam Sông Hồng</i>	4.717.800.010	-	4.717.800.010	-
<i>Các dự án khác</i>	640.732.090	-	640.732.090	-
Xây dựng cơ bản dở dang	502.759.230.287	-	219.116.370.163	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án				
<i>Dự án KCN Nam Tân Tập - Huyện Cần Giuộc - Long An</i>	55.190.627.675	-	27.512.700.949	-
<i>Dự án Toà nhà ICT 2</i>	77.264.109.296	-	20.587.303.888	-
<i>Các dự án tỉnh Hải Dương</i>	58.917.565.543	-	26.260.104.533	-
<i>Chi phí XD CB dở dang khác</i>	311.386.927.773	-	144.756.260.793	-
Cộng	508.117.762.387	-	224.474.902.263	-

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: xem thuyết minh tại trang 63-65.

14. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	391.979.106.231	391.979.106.231	140.560.373.113	140.560.373.113
Nhà cung cấp trong nước	382.708.276.533	382.708.276.533	137.782.030.981	137.782.030.981
+ Công ty CP LICOGI13 - Nền móng xây dựng	58.997.380.584	58.997.380.584	36.564.592.885	36.564.592.885
+ Công ty Cổ phần Miền Đông	23.869.457.689	23.869.457.689	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	38.187.095.233	38.187.095.233	28.050.377.133	28.050.377.133
+ Công ty CP ECOBA Việt Nam	6.328.959.770	6.328.959.770	25.022.380.003	25.022.380.003
+ Các đối tượng khác	255.325.383.257	255.325.383.257	48.144.680.960	48.144.680.960
Nhà cung cấp nước ngoài	9.270.829.698	9.270.829.698	2.778.342.132	2.778.342.132
+ Roland Berger PTE LTD	8.582.899.609	8.582.899.609	55.592.212	55.592.212
+ SHUANGDENG GROUP CO.,LTD	687.930.089	687.930.089	2.722.749.920	2.722.749.920
Cộng	391.979.106.231	391.979.106.231	140.560.373.113	140.560.373.113

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty CP TN Global	594.000.000	594.000.000	2.473.000.000	2.473.000.000
+ Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	-	-	204.161.816	204.161.816
+ Công Ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	5.917.079	5.917.079	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	-	-	193.987.980	193.987.980
Cộng	599.917.079	599.917.079	2.871.149.796	2.871.149.796

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	6.267.998.332	90.792.769.470
Khách hàng trong nước	6.267.998.332	90.792.769.470
+ Công ty CP KCN Sài Gòn-Hải Phòng	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Khách hàng trả trước dự án TM7	1.840.740.256	87.615.553.951
+ Các công ty khác	2.427.258.076	1.177.215.519
Cộng	6.267.998.332	90.792.769.470

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.536.374.765.254	1.536.374.765.254	909.678.497.344	909.678.497.344
(1) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	329.595.997.674	329.595.997.674	430.000.000.000	430.000.000.000
(2) + Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	111.010.525.890	111.010.525.890	218.636.049.039	218.636.049.039
(3) + Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội (2)	284.000.000.000	284.000.000.000	-	-
(4) + Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	154.000.000.000	154.000.000.000	-	-
(5) + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	121.042.660.000	121.042.660.000	16.542.660.000	16.542.660.000
(6) Công ty CP Bất Động Sản BHS	64.000.000.000	64.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
(7) + Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	4.186.400.000	4.186.400.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính (t.t)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
(8) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	19.530.000.000	19.530.000.000	-	-
(9) + Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	1.352.111.551	42.868.788.959	42.868.788.959
(10) + CTCP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
(11) + Ông Nguyễn Đăng Minh Tú	55.200.000.000	55.200.000.000	-	-
(12) + Ngân hàng TMCP Công Thương	239.746.400.619	239.746.400.619	50.640.000.000	50.640.000.000
(13) + Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam	19.556.036.557	19.556.036.557	41.551.666.383	41.551.666.383
(14) + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-
(15) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	772.000.000	772.000.000	986.900.000	986.900.000
(16) + Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	730.200.000	730.200.000	-	-
(18) Trái phiếu phát hành	65.000.000.000	65.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
Các đối tượng khác	33.340.432.963	33.340.432.963	37.640.432.963	37.640.432.963
b. Vay dài hạn	369.117.129.019	369.117.129.019	1.190.470.991.556	1.190.470.991.556
(1) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	-	-	552.000.000.000	552.000.000.000
(5) + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	124.723.703.957	124.723.703.957	-	-
(4) + Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	-	-	438.000.000.000	438.000.000.000
(7) + Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
(8) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	-	-	25.880.000.000	25.880.000.000
(12) + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	210.085.663.837	210.085.663.837	132.200.259.379	132.200.259.379
(13) + Ngân hàng TMCP Quân Đội	558.800.000	558.800.000	6.121.232.177	6.121.232.177

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn				
(15) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	497.500.000	497.500.000	1.269.500.000	1.269.500.000
(16) + Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	2.706.400.000	2.706.400.000	-	-
(17) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Trần Duy	545.061.225	545.061.225	-	-
(18) Trái phiếu phát hành	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Cộng	1.905.491.894.273	1.905.491.894.273	2.100.149.488.900	2.100.149.488.900
c. Khoản vay đối với các bên liên quan	31/12/2022		01/01/2022	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	329.595.997.674	13.024.345.424	982.000.000.000	4.310.246.574
+ Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội	284.000.000.000	233.424.658	-	-
+ Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	154.000.000.000	26.500.000.000	438.000.000.000	4.716.712.328
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	245.766.363.957	12.250.789.978	16.542.660.000	193.987.980
+ CTCP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	111.010.525.890	28.377.656.705	218.636.049.039	11.132.715.906
+ Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	6.207.197.896	42.868.788.959	2.240.252.451
+ Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	34.186.400.000	391.796.559	-	-
+ Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	19.530.000.000	439.678.905	25.880.000.000	80.208.220
+ Công ty CP Kum Ba	8.640.432.963	-	8.640.432.963	-
+ Công ty CP Đầu tư Vinatex-Tân Tạo	-	1.601.682.192	7.100.000.000	859.002.740
+ CTCP KCN Sài Gòn Hải Phòng (SHP)	5.200.000.000	3.500.995.316	5.200.000.000	2.965.816.661
Cộng	1.193.281.832.035	92.527.567.633	1.744.867.930.961	26.498.942.860

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay của tổ chức khác

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(1.1) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và Phụ lục số 01/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 29/01/2022	06 tháng từ ngày 29/01/2022 đến 28/07/2022, tự động tái tục 6 tháng đến 28/01/2023	1%/năm (365 ngày)	317.595.997.674	Tín chấp
(1.2) Hợp đồng cho mượn vốn 03/2021/TTMV/HY-SGT ngày 15/12/2021	15 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	1%/năm (365 ngày)	12.000.000.000	Tín chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(2.1) HĐ số 08/2019/AT/SCD-SGVN ký ngày 27/8/2019, PLHĐ số 08/2020 /AT/PLHĐ/SCD-SGTL ngày 05/9/2020, PLHĐ số 08C/2022/AT/PLHĐ/S CD-SGTL 05/3/2022	Từ 05/10/2022- 31/03/2023 Mục đích vay: Thực hiện dự án	10%/năm	63.515.952.708	Tín chấp
(2.2) 13/2020/AT/SCD-SGT Land ngày 21/12/2020, PL 13A/2021/AT/PLHĐ/S CD-SGTL ngày 21/12/2021, PL 13B/2022/AT/PLHĐ/S CD-SGTL.	7 tháng kể từ ngày 22/6/2022 Mục đích vay: Thực hiện dự án	12%/năm	47.494.573.182	Tín chấp

(3) Khoản vay của Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/2022/HĐCVT/SNP-SGT ngày 29/12/2022	7 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	10%/năm	284.000.000.000	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Thoả thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021	24 tháng kể từ ngày 29/10/2021	5%/năm (365 ngày)	154.000.000.000	Tín chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(5.1) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCVT/LADI C-SGT ngày 01/11/2021 và Phụ lục số PL1-02/2021/HĐCT/LADIC-SGT ngày 25/08/2022	Từ ngày 24/11/2021 đến ngày 23/11/2024	Lãi suất 8%/năm (365 ngày)	124.723.703.957	Tín chấp
(5.2) Thỏa thuận số 3005/2021/TTMV/DIC-SLA và Phụ lục số 2805/PLTTMV/DIC-SLA	Đến hết ngày 28/05/2023	1%/năm (365 ngày)	1.082.660.000	Tín chấp
(5.3) Thỏa thuận số 2909/2021/TTMV/DIC-SLA và Phụ lục số 02A/PLTTMV/DIC-SLA	Đến hết ngày 28/09/2023	14%/năm (365 ngày)	5.460.000.000	Tín chấp
(5.4) Hợp đồng số 2312/2021/HĐCVT/DI C-SLA và Phụ lục số 03A/PLHĐCV/DIC-SLA	Đến hết ngày 22/12/2023	10%/năm (365 ngày)	10.000.000.000	Tín chấp
(5.5) Hợp đồng số 2701/2022/HĐCVT/DI C-SLA	12 tháng kể từ ngày 27/01/2022	10%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp
(5.6) Hợp đồng số 2605/2022/HĐCVT/DI C-SLA	12 tháng kể từ ngày 26/5/2022	6%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp
(5.7) Hợp đồng số 2408/2022/HĐCVT/DI C-SLA	12 tháng kể từ ngày 24/8/2022	6%/năm (365 ngày)	44.500.000.000	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(6) Khoản vay của Công ty Cổ phần Bất động sản BHS chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(6.1) Hợp đồng vay số 0908/2022/HĐTD ký ngày 09/08/2022	Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất vay từ 01/12/2022 là 12%/năm	44.000.000.000	Tín chấp
(6.2) Hợp đồng vay số 0809/2022/HĐTD ký ngày 08/09/2022	Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất vay từ 01/12/2022 là 12%/năm	10.000.000.000	Tín chấp
(6.3) Hợp đồng vay số 2109/2022/HĐTD ký ngày 21/09/2022	Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất vay từ 01/12/2022 là 12%/năm	10.000.000.000	Tín chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(7.1) Thỏa thuận vay vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 25/08/2022	Đến hết ngày 13/08/2023	12%/năm (365 ngày)	4.186.400.000	Tín chấp
(7.2) Thỏa thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 25/08/2022	Đến hết ngày 25/04/2024	5,5%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng số 01/2021/HĐMV/BL-SGTLAND ngày 18/03/2021	30 tháng, kể từ ngày nhận nợ	1%/năm	19.530.000.000	Tín chấp

(9) Khoản vay của Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và phụ lục số 03D/2022/AT/PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 30/06/2022	09 tháng kể từ ngày 30/06/2022	Lãi suất 11%/năm (365 ngày)	1.352.111.551	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 2912/HĐCV/NĐMT - SGT ngày 29/12/2022	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 0,00%/năm	55.200.000.000	Tín chấp

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng*(12) Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương như sau:*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(12.1) HĐ cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HĐCVDADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng kế ước	Theo từng giấy nhận nợ	252.102.796.605	Các tài sản gắn liền với Thừa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án và toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án
(12.2) HĐ cho vay hạn mức số 110/2022-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 19/12/2022	Theo từng GNN tối đa 06 tháng/GNN	8,5%/năm	8.533.000.000	Tài sản đảm bảo: cầm cố theo Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 116/2022/HĐBĐ/NHCT902-CNCSAIGONTEL

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(12.3) Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2022-HĐCVTL/NHCT908-SGT-TKC ký ngày 29/12/2022	Theo từng GNN tối đa 05 tháng/GNN	8,1%/năm	4.900.000.000	Hợp đồng tiền gửi số 908/2022/41300
(12.4) HĐ vay 01/2018 - HĐCVDADTL/NHCT2 82-SGT ký ngày 8/11/2018 và Phụ lục 01/2019-HĐCV-SĐBS02/NHCT282-SGT ngày 07/10/2019	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng khế ước	11%/năm	184.296.267.851	Các tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 95,81 ha, tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án đầu tư XD và KD cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn giai đoạn II; toàn bộ các quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án;

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(13.1) HĐ cấp tín dụng số 81883.22.201.1431327. TD ngày 29/08/2022	Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì HMTD là 06 tháng	Theo từng giấy nhận nợ	19.348.036.557	- Quyền sở hữu công trình trên đất tại Lô 46 - Khu Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Tp. HCM Tiền ký quỹ tại Ngân hàng MB, HẾTG, thẻ tiết kiệm, giấy tờ có giá do Ngân hàng MB phát hành; tiền gửi tiết kiệm, Tiền gửi theo HĐ tiền gửi. - Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ
(13.2) HĐ vay số 46147.18.054.2200611. TD ngày 28/12/2018	60 tháng kể từ 05/01/2019	Từ 05/01/2019-04/04/2019: Lãi suất: 9,5%/năm; Từ 05/05/2019 trở đi: Lãi suất thả nổi	208.000.000	Ô tô Toyota Fortune, Biển kiểm soát 30F-513.25 thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(13.3) Hợp đồng vay số 32229.21.086.10804020 .TD ngày 23/06/2021	Từ ngày 25/06/2021 đến 24/06/2026	Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 10,1%/năm; Từ tháng thứ 4 trở đi: Lãi suất thả nổi.	558.800.000	Ô tô Toyota Fortune, Biển kiểm soát 20A- 481.35 thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel Thái Nguyễn.

(14) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoàn Kiếm

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay 01/2022/16346640/HĐ TD	06 tháng kể từ ngày giải ngân	Theo từng lần nhận nợ cụ thể	4.500.000.000	Tài sản đảm bảo là các bất động sản thuộc quyền sở hữu của Ông Tăng Văn Dũng theo các hợp đồng thế chấp: 01/2022/16346640/H ĐBĐ; 02/2022/16346640/H ĐBĐ; 03/2022/16346640/H ĐBĐ; 04/2022/16346640/H ĐBĐ; 05/2022/16346640/H ĐBĐ

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay HD Bank số 29143/19MN- HDTD ngày 08/09/2019	48 tháng từ 11/10/2019 đến 10/10/2023	11,72%/năm trong 3 tháng đầu; lãi suất cho vay các năm tiếp theo =Lãi suất cơ sở + 2,65%/năm	175.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA FORTUNER
Hợp đồng vay HD Bank số 41047/19MN- HDTD ngày 25/10/2019	60 tháng từ 30/10/2019 đến 29/10/2024	11,72%/năm trong 3 tháng đầu; lãi suất cho vay các năm tiếp theo =Lãi suất	1.094.500.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô LAND CRUISER.

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(16.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.726.600.000	Tài sản đảm bảo: 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(16.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.710.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng Tín dụng số 815200041887 ngày 22/07/2022	Từ ngày 22/07/2022 đến ngày 22/07/2026	7,5%/năm	545.061.225	Xe Ôtô KIA theo hợp đồng thế chấp số SHBVN/RC-TO/2022/HĐTC/SGU ngày 22/07/2022

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/SGT-WB/TP ngày 09/10/2009 và Phụ lục số 01/2009/SGT-WB/TP/PL03 ngày 31/12/2014	Thời điểm đáo hạn của trái phiếu là 30/06/2024.	Lãi suất bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân của 4 NH [Agribank + BIDV + Vietcombank + Vietinbank] + biên	65.000.000.000	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án cụm công nghiệp Nam Sông Hồng

Hợp đồng vay trái phiếu phát hành này đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng gốc. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc giữa Ngân hàng PVCombank và Công ty, khoản nợ trái phiếu này nằm trong đề án tái cấu trúc của Ngân hàng, ngày đáo hạn của khoản trái phiếu này là 30/06/2024.

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	Thuế giá trị gia tăng	549.873.303	69.081.841.398	64.134.037.067
Thuế TNDN	70.689.094.462	28.492.258.036	10.891.160.088	88.290.192.410
Thuế thu nhập cá nhân	602.547.307	3.192.750.954	2.828.208.040	967.090.221
Thuế tài nguyên	-	755.034.558	694.552.005	60.482.553
Các loại thuế khác	-	13.002.096.686	13.002.096.686	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.866.730.240	1.866.730.240	-
Cộng	71.841.515.072	116.390.711.872	93.416.784.126	94.815.442.818
b. Phải thu	01/01/2022	Số phải nộp trong	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2022
	Thuế TNDN	1.165.893.599	1.701.570.094	913.447.705
Thuế tài nguyên	63.845.452	63.845.452	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	627.805.847	5.307.057.637	5.292.750.150	613.498.360
Cộng	1.857.544.898	7.072.473.183	6.206.197.855	991.269.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022
18. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	212.481.791.245	138.377.899.145
Chi phí lãi vay	115.498.094.146	124.934.417.706
Chi phí xây dựng	95.583.917.045	-
Giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	12.344.425.827
Chi phí khác	1.399.780.054	1.099.055.612
b. Dài hạn	259.621.163.067	181.604.125.640
Chi phí lãi vay	259.621.163.067	181.604.125.640
Cộng	472.102.954.312	319.982.024.785
19. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	90.707.337.650	681.355.000
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	-
+ Các đối tượng khác	1.976.475.000	681.355.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	55.682.719.446	6.207.394.821
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (1)	40.815.000.000	-
+ Các đối tượng khác	14.867.719.446	6.207.394.821
Cộng	146.390.057.096	6.888.749.821
b. Dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
Nhận ký quỹ, ký cược	378.201.064.264	381.558.803.910
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (3)	72.969.000.000	72.969.000.000
+ Đặt cọc thuê đất (4)	288.928.120.146	288.928.120.146
+ Các đối tượng khác	16.303.944.118	19.661.683.764
Các khoản phải trả, phải nộp khác	159.052.812.213	190.555.975.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (1)	109.622.975.000	150.437.975.000
+ Công ty Cổ phần Phát Triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (2)	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Các đối tượng khác	9.429.837.213	118.000.000
Cộng	537.253.876.477	572.114.778.910

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

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 01/01/2018 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án 300A Nguyễn Tất Thành, P.13, Quận 4, TP.HCM. Đến thời điểm 31/12/2022 số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 109.622.975.000 VNĐ. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận sẽ được hai bên xác nhận bằng Phụ lục đính kèm Hợp đồng tại thời điểm dự án kết thúc để phù hợp với thực tế lợi nhuận của dự án. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2009/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 20/09/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư và khai thác kinh doanh tại dự án Cao ốc thương mại- Văn phòng Phạm Hùng tại số 5-E7, Cầu Giấy, Hà Nội. Đến thời điểm 31/12/2022, số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 40.815.000.000 VNĐ. Tỷ lệ lợi nhuận của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng bằng (số tiền thực chuyển chia tổng chi phí đầu tư dự án đã quyết toán) nhân lợi nhuận của dự án đã quyết toán. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 20/09/2023.

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

(3) Khoản tiền nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ số 0503/2020/HĐDV/SGT-SGVN ký ngày 05/03/2020 liên quan đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, Quận 4, TP. HCM giữa Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na và Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn.

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

c. Phải trả khác là các bên liên quan	31/12/2022	01/01/2022
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	150.437.975.000	150.437.975.000
+ Công ty CP Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	413.750.000	413.750.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	7.055.262.008	-
+ Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vina	72.969.000.000	72.969.000.000
+ Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	243.150.685	-
+ Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	274.119.137.693	266.820.725.000

20. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ	1.396.931.409	1.695.030.689
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	1.943.449.683	1.599.592.818
Doanh thu khác	33.949.814.273	33.949.814.273
Cộng	37.290.195.365	37.244.437.780
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ	3.409.090.917	6.136.363.641
Cộng	3.409.090.917	6.136.363.641

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	849.589.380	849.589.380
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	849.589.380	849.589.380
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	25.753.679.659	25.444.959.006
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	25.753.679.659	25.444.959.006
Cộng	26.603.269.039	26.294.548.386
22. Vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 66.		
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của các nhà đầu tư	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Cộng	1.480.035.180.000	740.019.140.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ	310	310
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2022	Năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Vốn góp đầu năm	740.019.140.000	740.019.140.000
Vốn góp tăng trong năm	740.016.040.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d. Cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	74.001.914
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	74.001.914
Cổ phiếu phổ thông	148.003.518	74.001.914
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	74.001.604
Cổ phiếu phổ thông	148.003.208	74.001.604
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2022	01/01/2022
USD	11.966,24	9.865,43
EUR	620,33	620,33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	177,00	147,00

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2022

Năm 2021

Doanh thu

Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.043.679.437.670	460.886.445.421
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và kinh doanh BĐS	410.293.299.858	228.917.121.596
Cộng	1.453.972.737.528	689.803.567.017

b. Doanh thu cho thuê tài sản

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

b1. Ghi nhận doanh thu một lần

Năm 2022

Năm 2021

Doanh thu	66.547.297.125	25.216.912.500
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.093.783.358	23.165.146.860

b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê

Năm 2022

Năm 2021

Doanh thu	1.901.351.346	700.469.792
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.716.965.239	643.476.302

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

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

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Năm 2022

Năm 2021

Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.043.679.437.670	460.886.445.421
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	410.293.299.858	228.917.121.596
Cộng	1.453.972.737.528	689.803.567.017

3. Giá vốn hàng bán

Năm 2022

Năm 2021

Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	867.744.790.168	355.656.173.293
Giá vốn hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	245.038.599.679	142.672.002.577
Cộng	1.112.783.389.847	498.328.175.870

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.580.564.726	20.217.338.459
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	14.167.730.493	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	92.122	36.373.682
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	91.336.844	59.292.304
Doanh thu hoạt động tài chính khác	88.005.036	1.534.447
Cộng	33.927.729.221	20.314.538.892
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	74.298.442.796	43.556.632.562
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	12.154.097	440.970
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	83.412.148.046	810.564.125
Cộng	157.722.744.939	44.367.637.657
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	26.071.141.738	22.700.403.899
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.434.909.937	2.304.011.753
Chi phí khấu hao	7.336.707.432	4.735.173.704
Thuế, phí, lệ phí	2.932.225.267	1.205.363.282
Chi phí dự phòng	373.377.250	879.378.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.977.948.753	24.264.360.835
Chi phí bằng tiền khác	12.058.423.697	14.349.814.383
Cộng	93.184.734.074	70.438.505.901
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.084.984.348	16.969.956.151
2. Chi phí thuế TNDN của phần thu nhập những năm trước tính vào năm này	108.843.782	(837.312.396)
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.193.828.130	16.132.643.755
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	308.720.653	(1.200.739.215)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	308.720.653	(1.200.739.215)
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.698.993.771	68.276.045.666
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.698.993.771	68.276.045.666
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	84.341.554	74.001.604
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	933	923

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	78.698.993.771	68.276.045.666
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	78.698.993.771	68.276.045.666
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	84.341.554	74.001.604
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	84.341.554	74.001.604
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>933</u>	<u>923</u>

11. Mục tiêu và 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:

11.1 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+ 100	(11.495.410.303)
VND	- 100	11.495.410.303
Ngoại tệ (USD)	+ 100	2.712.148
Ngoại tệ (USD)	- 100	(2.712.148)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+ 100	(15.768.007.941)
VND	- 100	15.768.007.941
Ngoại tệ (USD)	+ 100	609.559
Ngoại tệ (USD)	- 100	(609.559)

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.

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 năm 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.

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.

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.3 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 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.536.374.765.254	369.117.129.019	-	1.905.491.894.273
Phải trả người bán	391.979.106.231	-	-	391.979.106.231
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	358.871.848.341	606.437.064.544	-	965.308.912.885
Cộng	2.287.225.719.826	975.554.193.563	-	3.262.779.913.389
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	909.678.497.344	1.190.470.991.556	-	2.100.149.488.900
Phải trả người bán	140.560.373.113	-	-	140.560.373.113
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	132.922.223.139	563.280.929.550	-	696.203.152.689
Cộng	1.183.161.093.596	1.753.751.921.106	-	2.936.913.014.702

Công ty có nhiều khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng tới và một số khoản vay đã quá hạn, hiện tại Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để được gia hạn nợ vay bằng văn bản.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần tài sản đang xây dựng, quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, bất động sản và cổ phiếu niêm yết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.16).

Công ty không nắm giữ bất năm tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính Xem thuyết minh tại trang 67.

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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

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

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

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.144.603.303.679	2.391.297.053.121

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.780.797.898.306	761.133.307.927

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

- Không có

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc	Công ty mẹ	Chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	4.347.209	500.462.260
		Phải thu tiền cho mượn	-	3.900.000.000
		Nhận đặt cọc	-	(72.969.000.000)
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết	Phải thu theo hợp đồng liên doanh	27.725.390	220.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết	Vay tiền	328.792.000.000	(245.766.363.957)
		Lãi vay	12.100.199.258	(12.250.789.978)
		Lãi hợp tác đầu tư	1.711.068.493	(1.711.068.493)
		Thu tiền cho vay	71.000.000.000	-
		Cần trừ công nợ	68.296.043	-
		Thu tiền theo hợp đồng hợp tác	55.200.000.000	-
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	175.705.030	175.705.030
		Nhận trước tiền thu chi hộ	1.280.000.000	(1.280.000.000)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty liên kết	Trả tiền gốc vay	652.404.002.326	(329.595.997.674)
		Lãi vay phải trả	8.714.098.850	(13.024.345.424)
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết	Vay tiền	34.186.400.000	(34.186.400.000)
		Lãi vay	1.391.796.559	(391.796.559)
		Trả tiền mượn	639.000.000	-
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Công ty liên kết	Trả tiền gốc vay	6.350.000.000	(19.530.000.000)
		Lãi vay	218.673.973	(439.678.905)
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch	17.432.371.000	-
		Vay tiền	-	(111.010.525.890)
		Trả gốc vay	113.307.829.862	-
		Lãi vay	22.927.247.512	(28.377.656.705)
		Phải trả tiền hợp tác	-	(40.000.000.000)
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Cùng thành viên chủ chốt	Trả gốc vay tiền	41.516.677.408	(1.352.111.551)
		Lãi vay	3.966.945.445	(6.207.197.896)
Công ty CP Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch	20.000.000.001	-
		Trả gốc vay	7.100.000.000	-
		Lãi vay phải trả	742.679.452	(1.601.682.192)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	112.500.000.000
		Lãi cho vay	1.124.999.994	2.037.328.761
		Vay tiền	-	(5.200.000.000)
		Lãi vay	535.178.655	(3.500.995.316)
		Phải trả tiền đặt cọc	-	(345.000.000)
		Phải trả khác	-	(68.750.000)
		Khách hàng trả tiền trước	1.875.860.000	(2.000.000.000)
Công ty CP Kum Ba	Có cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	-	(8.640.432.963)
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả trước mua cổ phần	-	25.000.000.000
		Lãi vay	-	(23.627.740.351)
Công ty CP TN Global	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch	567.670.884	138.034.335
		Ký quỹ thuê VP	-	898.725.000
		Nhận ký quỹ thuê VP	119.040.000	(119.040.000)
		Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	3.564.000.000	(594.000.000)
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch	223.515.654.344	21.910.121.669
		Mua hàng hóa, dịch vụ	75.239.372.175	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền cho vay	19.000.000.000	-
		Lãi cho vay	418.158.904	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	25.280.945.724	3.115.414.724
		Cho vay	3.350.000.000	53.216.800.000
		Lãi cho vay	6.301.007.780	11.019.527.377
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu tiền dịch vụ	36.358.977.771	3.355.446.771
		Cho vay	12.370.000.000	14.401.033.333
		Lãi cho vay	356.437.424	556.503.344

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền bán hàng, dịch vụ	834.875.635.348	21.957.146.515
		Phải trả liên quan đến hợp đồng HTKD	-	(150.437.975.000)
		Phải trả tiền dịch vụ	1.385.366.166	-
		Chuyển tiền Góp vốn vào Dự án NOXH Bàu Tràm	323.200.000.000	381.000.000.000
		Cho vay	4.000.000.000	24.000.000.000
		Lãi cho vay	2.241.178.082	3.512.958.904
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả gốc tiền vay	284.000.000.000	(154.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	21.783.287.672	(26.500.000.000)
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	59.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Công ty liên kết của công ty mẹ	Vay tiền	284.000.000.000	(284.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	233.424.658	(233.424.658)
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)
Ông Nguyễn Sơn	Người có liên quan của thành viên chủ chốt	Ký quỹ	300.060.000.000	300.060.000.000
+ Thù lao của Hội đồng quản trị và thu nhập Ban Tổng Giám đốc			Năm 2022	Năm 2021
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		377.035.755	385.167.226
Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc Tài chính		333.100.096	342.382.725
Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị		762.375.000	1.092.250.000
Nguyễn Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc Công nghệ Viễn thông		461.785.329	374.770.943
Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật		973.690.000	1.036.685.000
Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc CN Bắc Ninh		373.171.565	372.891.908
Cộng			3.281.157.745	3.604.147.802

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		Năm 2022	Năm 2021
Nguyễn Thị Kim Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	156.000.000	117.000.000
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	117.000.000
Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	117.000.000
Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT	156.000.000	117.000.000
Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	117.000.000
Nguyễn Đức Thuận	Trưởng Ban kiểm soát	144.000.000	108.000.000
Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	90.000.000
Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	90.000.000
Cộng		1.164.000.000	873.000.000

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

Xem thuyết minh tại trang số 68-71.

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

Nguyễn Cẩm Phương
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	43.078.533.195	6.384.517		43.076.139.760	241.792.332	
+ Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	31.690.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
+ Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	3.919.091.328	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
+ Các công nợ phải thu từ hoạt động thương mại	7.469.441.867	6.384.517	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.467.048.432	241.792.332	Khoản phải thu quá hạn thanh toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	61.192.960.517	7.675.234.590	32.233.192.281	46.399.844.877	147.501.232.265
Mua trong năm	-	388.671.700	7.327.220.943	219.411.852	7.935.304.495
Đầu tư XDCB hoàn thành	369.582.844	-	-	-	369.582.844
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(966.172.727)	-	(966.172.727)
Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	-	-	(34.299.000)	(34.299.000)
Số dư cuối năm	61.562.543.361	8.063.906.290	38.594.240.497	46.584.957.729	154.805.647.877
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	30.098.215.541	7.067.409.401	17.485.709.814	16.249.294.141	70.900.628.897
Khấu hao trong năm	3.769.822.964	305.484.516	4.171.516.439	3.364.634.363	11.611.458.282
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(966.172.727)	-	(966.172.727)
Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	-	-	(34.299.000)	(34.299.000)
Số dư cuối năm	33.868.038.505	7.372.893.917	20.691.053.526	19.579.629.504	81.511.615.452
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	31.094.744.976	607.825.189	14.747.482.467	30.150.550.736	76.600.603.368
Số dư cuối năm	27.694.504.856	691.012.373	17.903.186.971	27.005.328.225	73.294.032.425

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 49.830.868.496 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.788.250.987 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****Ngắn hạn**

- Tiền gửi có năm hạn từ 3 đến 12 tháng

Cộng

31/12/2022		01/01/2022	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
23.500.000.000	23.500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
23.500.000.000	23.500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số lượng cổ phần	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị thuần	Giá gốc	Phần lũy kế lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	Giá trị thuần
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		802.248.680.000	1.474.701.612	803.723.381.612	1.312.848.680.000	(1.474.726.816)	1.311.373.953.184
(1) + Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	13.936.868	139.368.680.000	(3.042.561.022)	136.326.118.978	139.368.680.000	(2.723.837.066)	136.644.842.934
(2) + Công ty CP SkyX Saigontel	348.000	3.480.000.000	(202.983.789)	3.277.016.211	3.480.000.000	(188.274.673)	3.291.725.327
(3) + Công Ty CP Đầu Tư Phát triển Long An	60.000.000	600.000.000.000	3.869.572.994	603.869.572.994	600.000.000.000	3.150.130	600.003.150.130
(4) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	3.000.000	30.000.000.000	(21.335.211)	29.978.664.789	30.000.000.000	63.505.988	30.063.505.988
(5) + Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	2.940.000	29.400.000.000	872.008.640	30.272.008.640	-	-	-
(6) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	-	-	-	-	540.000.000.000	1.370.728.805	541.370.728.805
Cộng		802.248.680.000	1.474.701.612	803.723.381.612	1.312.848.680.000	(1.474.726.816)	1.311.373.953.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (t.đ)		31/12/2022			01/01/2022			
		Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			700.020.372.585	(135.055.225.323)	564.965.147.262	620.492.513.102	(53.388.215.930)	567.104.297.172
(6)	+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	9.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-	-	-
(7)	+ Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn	6.270.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000	220.000.000.000	(21.173.887.191)	198.826.112.809
(8)	+ Cty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn	16.003.665	265.313.144.445	(14.682.263.995)	250.630.880.450	265.313.144.445	(14.575.861.454)	250.737.282.991
(9)	+ Công ty CP ĐT PT HT KCN Cao Sài Gòn	2.881.200	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
(10)	+ Trường ĐHDL Hùng Vương	230.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
(11)	+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận	1.887.618	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	38.019.257.326	(1.433.824)	38.017.823.502
(12)	+ Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu	5.946.000	59.460.000.000	(96.602.648)	59.363.397.352	-	-	-
	+ Công ty CP Đầu tư Việt Sô	375.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000
	+ Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc SPT	900	9.000.000	-	9.000.000	6.000.000	-	6.000.000
	+ Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	-	-	-	-	61.162.086.331	(15.337.033.461)	45.825.052.870
Cộng			700.020.372.585	(135.055.225.323)	564.965.147.262	620.492.513.102	(53.388.215.930)	567.104.297.172

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý có sử dụng các kỹ thuật định giá áp dụng trong kế toán. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

Tình hình hoạt động của các công ty đầu tư như sau:

- (1) Tại ngày 31/12/2022, SGT sở hữu 13.936.868 cổ phần của Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (tương đương 48,93%). Hoạt động chính: Bán bán máy móc, phụ tùng máy.
- (2) Tại ngày 31/12/2022, SGT sở hữu 348.000 cổ phần của Công ty CP SkyX Saigontel (tương đương 30%). Hoạt động chính: Sản xuất điện mặt trời; Bán bán máy móc, thiết bị điện tử.
- (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).

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(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. Tại ngày 31/12/2022 Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel đã đầu tư vào Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc là 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm chủ yếu là góp vốn, vay và trả tiền vay (được thuyết minh tại mục VIII.2).

(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). Hoạt động chính: Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.

(6) 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 5% 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. Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn hoạt động trong lĩnh vực khai thác khoáng sản. Trong năm 2022, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SQC là 96.801.112.809 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. Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn (SPT) hoạt động cung cấp dịch vụ trong lĩnh vực bưu chính viễn thông. Căn cứ vào tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của năm 2021, Công ty hoàn nhập dự phòng suy giảm khoản đầu tư theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2021 do đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") theo báo cáo tài chính của SPT cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 nhưng chưa xem xét ước tính suy giảm giá trị phần chênh lệch giữa giá mua khoản đầu tư và vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở công ty SPT tại ngày 31/12/2022

(9) Tại ngày 31/12/2022, 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.

(10) Tại ngày 31/12/2022, SGT sở hữu 230.000 cổ phần của Trường ĐHDL Hùng Vương (tương đương 4,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Giáo dục. Hiện tại trường đang trong giai đoạn tái cơ cấu sau khi được tuyển sinh lại. Căn cứ vào kết quả hoạt động của trường ĐHDL Hùng Vương, SGT đã trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào ĐHDL Hùng Vương là 2.300.000.000 VND.

(11) Tại ngày 31/12/2022, 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 dự án này. Căn cứ vào Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận, SGT đã trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận là 1.358.680 VND.

(12) 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, tính đến ngày 31/12/2022, Công ty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã thực góp 59.460.000.000 VND tương ứng 35% vốn điều lệ đã đăng ký. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	740.019.140.000	-	(3.100.000)	24.160.547.060	764.176.587.060
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	68.276.045.666	68.276.045.666
Số dư tại ngày 31/12/2021	740.019.140.000	-	(3.100.000)	92.436.592.726	832.452.632.726
Số dư tại ngày 01/01/2022	740.019.140.000	-	(3.100.000)	92.436.592.726	832.452.632.726
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	78.698.993.771	78.698.993.771
Tăng vốn	740.016.040.000	(465.119.800)	-	-	739.550.920.200
Số dư tại ngày 31/12/2022	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	171.135.586.497	1.650.702.546.697

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.12. 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	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	23.500.000.000	-	1.000.000.000	-	23.500.000.000	1.000.000.000
- Phải thu khách hàng	110.819.168.047	(4.126.337.196)	245.171.782.633	(4.168.529.070)	106.692.830.851	241.003.253.563
- Phải thu về cho vay	365.386.045.018	-	435.206.338.006	-	365.386.045.018	435.206.338.006
- Phải thu khác	968.809.329.061	(4.654.053.327)	316.869.896.159	(35.609.091.328)	964.155.275.734	281.260.804.831
- Tài sản tài chính khác	1.131.278.000	-	895.068.000	-	1.131.278.000	895.068.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	84.666.171.561	-	81.790.060.765	-	84.666.171.561	81.790.060.765
TỔNG CỘNG	1.554.311.991.687	(8.780.390.523)	1.080.933.145.563	(39.777.620.398)	1.545.531.601.164	1.041.155.525.165
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	1.905.491.894.273	-	2.100.149.488.900	-	1.770.092.007.642	2.026.236.879.644
- Phải trả người bán	391.979.106.231	-	140.560.373.113	-	391.979.106.231	140.560.373.113
- Phải trả khác và chi phí phải trả	965.308.912.885	-	696.203.152.689	-	965.308.912.885	696.203.152.689
TỔNG CỘNG	3.262.779.913.389	-	2.936.913.014.702	-	3.127.380.026.758	2.863.000.405.446

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chi tiết các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, nhà xưởng & đất, hoạt động kinh doanh BDS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	1.043.679.437.670	410.293.299.858	1.453.972.737.528
2. Giá vốn	867.744.790.168	245.038.599.679	1.112.783.389.847
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	175.934.647.502	165.254.700.179	341.189.347.681
5. Tài sản bộ phận	11.148.823.818	1.408.239.237.451	1.419.388.061.269
6. Tài sản không phân bổ			4.068.646.415.450
Tổng tài sản			5.488.034.476.719
7. Nợ phải trả bộ phận			-
8. Nợ phải trả không phân bổ			3.629.426.998.305
Tổng nợ phải trả			3.629.426.998.305

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chi tiết các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, nhà xưởng & đất, hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	460.886.445.421	228.917.121.596	689.803.567.017
2. Giá vốn	355.656.173.293	142.672.002.577	498.328.175.870
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	105.230.272.128	86.245.119.019	191.475.391.147
5. Tài sản bộ phận	10.854.983.257	757.508.131.978	768.363.115.235
6. Tài sản không phân bổ			3.648.385.145.320
Tổng tài sản			4.416.748.260.555
7. Nợ phải trả bộ phận			-
8. Nợ phải trả không phân bổ			3.374.221.853.571
Tổng nợ phải trả			3.374.221.853.571

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Long An, Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chi tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Tp. Hà Nội	Long An	Thái Nguyên	Tp. Đà Nẵng	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	144.342.265.874	1.310.982.648.314	(1.352.176.660)	-	-	-	1.453.972.737.528
2. Giá vốn	47.283.475.728	1.065.798.149.704	(298.235.585)	-	-	-	1.112.783.389.847
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	97.058.790.146	245.184.498.610	(1.053.941.075)	-	-	-	341.189.347.681
4. Tài sản bộ phận	1.073.570.457.521	2.676.041.872.081	1.021.893.590.135	588.291.792.056	1.939.948.561	125.589.008.021	5.487.326.668.375
5. Tài sản không phân bổ		345.632.864	362.175.480				707.808.344
Tổng Tài sản	1.073.570.457.521	2.676.387.504.945	1.022.255.765.615	588.291.792.056	1.939.948.561	125.589.008.021	5.488.034.476.719
6. Nợ phải trả bộ phận	379.545.916.330	247.831.871.380	192.000.259.370	24.055.197.995	20.181.817	528.741.526.534	1.372.194.953.426
7. Nợ phải trả không phân bổ							2.257.232.044.879
Tổng Nợ phải trả	596.780.602.955	247.831.871.380	192.000.259.370	145.097.857.995	578.981.817	528.741.526.534	3.629.426.998.305

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Tp. Hà Nội, Tp. Đà Nẵng, Long An, Thái Nguyên. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Tp. Hà Nội	Long An	Thái Nguyên	Tp. Đà Nẵng	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	144.342.265.874	541.394.377.176	4.066.923.967	-	-	-	689.803.567.017
2. Giá vốn	47.283.475.728	454.806.532.120	(3.761.831.978)	-	-	-	498.328.175.870
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	97.058.790.146	86.587.845.056	7.828.755.945	-	-	-	191.475.391.147
4. Tài sản bộ phận	1.073.570.457.521	2.092.749.945.543	630.551.674.834	491.616.289.137	2.139.830.077	125.412.255.099	4.416.040.452.211
5. Tài sản không phân bổ		345.632.864	362.175.480				707.808.344
Tổng Tài sản	1.073.570.457.521	2.093.095.578.407	630.913.850.314	491.616.289.137	2.139.830.077	125.412.255.099	4.416.748.260.555
6. Nợ phải trả bộ phận	378.780.324.241	565.647.790.112	51.207.156.705	24.650.618.775	5.454.545	96.698.464.313	1.116.989.808.692
7. Nợ phải trả không phân bổ							2.257.232.044.879
Tổng Nợ phải trả	596.780.602.955	2.287.553.769.357	232.640.041.758	41.193.278.775	725.054.545	96.698.464.313	3.374.221.853.571