

Số: 11 /2023/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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 VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Mã chứng khoán: SGT

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

Điện thoại: 028.3715 9909

Fax: 028.5437 1074

Email: [info@saigontel.vn](mailto:info@saigontel.vn)

Website: [www.saigontel.vn](http://www.saigontel.vn)

### Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng QUÝ IV/2022 và Thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Quý IV/2022 so với cùng kỳ QUÝ IV/2021
- Báo cáo tài chính hợp nhất QUÝ IV/2022 và Thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Quý IV/2022 so với cùng kỳ QUÝ IV/2021

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](http://www.saigontel.vn) mục Quan hệ cổ đông vào ngày 30/01/2023.

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
- Báo cáo tài chính riêng và BCTC hợp nhất QUÝ IV/2022 đính kèm Giải trình

Đại diện tổ chức

Người được ủy quyền CBTT



Nguyễn Cẩm Phương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06-07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08-56

---

11/07/2011

**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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.453.812.494.978</b>	<b>1.997.806.132.728</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>67.671.728.584</b>	<b>81.790.060.765</b>
1. Tiền	111		48.738.927.855	57.364.924.752
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.932.800.729	24.425.136.013
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.13</b>	<b>40.500.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
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		40.500.000.000	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.910.689.981.360</b>	<b>1.266.373.881.808</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	105.339.218.237	245.171.782.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	195.774.569.560	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	388.386.045.018	383.706.338.006
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.266.992.297.223	440.293.798.835
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,5	(45.802.148.678)	(42.834.347.428)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.394.756.938.405</b>	<b>634.786.324.566</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.394.756.938.405	634.786.324.566
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.193.846.629</b>	<b>13.855.865.589</b>
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		34.318.607.117	9.284.474.477
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	682.360.512	1.857.544.898
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.065.358.000	895.068.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.052.955.367.040</b>	<b>2.418.942.127.827</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30.873.918.860</b>	<b>82.383.918.860</b>
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>73.765.565.134</b>	<b>76.660.876.682</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	73.711.285.132	76.600.603.368
- Nguyên giá	222		155.808.896.844	147.501.232.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(82.097.611.712)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>71.184.918.303</b>	<b>133.576.790.669</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>461.941.923.666</b>	<b>224.474.902.263</b>
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		456.583.391.566	219.116.370.163
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>1.398.314.623.736</b>	<b>1.878.478.250.356</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		806.699.517.529	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		(108.405.266.378)	(53.388.215.930)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.874.417.341</b>	<b>23.367.388.997</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.506.767.862.018</b>	<b>4.416.748.260.555</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.619.684.248.007</b>	<b>3.374.221.853.572</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.272.688.686.203</b>	<b>1.398.450.634.819</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	386.662.998.492	140.560.373.113
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	8.386.442.708	90.792.769.470
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	96.574.791.686	71.841.515.073
4. Phải trả người lao động	314		2.379.774.091	1.322.097.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	250.751.225.048	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	78.559.569.592	6.888.749.821
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	1.405.927.432.486	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.346.995.561.804</b>	<b>1.975.771.218.753</b>
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	213.264.249.689	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	660.872.394.414	572.114.778.910
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	444.364.461.787	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	25.085.364.997	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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.887.083.614.011</b>	<b>1.042.526.406.983</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1.887.083.614.011</b>	<b>1.042.526.406.983</b>
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		-	-
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		199.130.158.764	92.436.592.725
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		92.436.592.725	24.160.547.060
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		106.693.566.039	68.276.045.665
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		207.921.375.247	210.073.774.258
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>PHONG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.506.767.862.018</b>	<b>4.416.748.260.555</b>



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022 công bố	Quý 4/2021 công bố	Năm 2022 công bố	Năm 2021 đã kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	675.005.669.059,0	431.134.699.450	1.454.194.390.958	689.803.567.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	675.005.669.059	431.134.699.450	1.454.194.390.958	689.803.567.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	629.859.434.287	346.593.809.852	1.112.271.168.873	498.328.175.870
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.146.234.772	84.540.889.598	341.923.222.085	191.475.391.147
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	5.769.564.247	5.407.725.205	34.350.498.312	20.314.538.892
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	24.606.471.241	16.191.406.492	130.769.831.627	44.367.637.657
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.594.414.768	16.190.614.928	73.995.488.429	43.556.632.562
8. Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(9.813.238.676)	(4.148.530.354)	5.055.377.043	941.919.407
9. Chi phí bán hàng	25		5.785.673.154	1.533.362.446	12.802.987.711	10.566.969.462
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	38.656.175.617	17.216.731.060	95.894.393.497	70.438.505.901
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(27.945.759.669)	50.858.584.451	141.861.884.605	87.358.736.426
12. Thu nhập khác	31		117.146.953	326.466.619	977.195.127	427.619.083
13. Chi phí khác	32		1.752.034.855	1.783.978.108	6.818.292.208	3.041.011.837
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.634.887.902)	(1.457.511.489)	(5.841.097.081)	(2.613.392.754)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		(29.580.647.571)	49.401.072.962	136.020.787.524	84.745.343.672
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(3.531.982.365)	9.393.719.076	31.221.455.581	16.132.643.755
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	(9.818.278)	(359.594.009)	(1.200.739.215)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(26.048.665.206)	40.017.172.164	105.158.925.952	69.813.439.132
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(24.668.240.191)	40.164.226.721	106.693.566.039	68.276.045.666
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.380.425.015)	(147.054.558)	(1.534.640.087)	1.537.393.466
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	(333)	543	1.442	923
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(333)	543	1.442	923



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 10 năm 2022

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 công bố	Năm 2021 đã kiểm toán
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		136.020.787.524	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	26.471.388.125	35.711.386.045
- Các khoản dự phòng	03	VI.6-7	64.277.527.266	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		(17.228.277)	(11.936.844)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(125.753.687.971)	(68.916.972.023)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	73.995.488.429	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		174.994.275.096	98.518.691.402
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(636.777.873.470)	(308.524.375.892)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(787.202.896.051)	(185.770.196.090)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.260.871.225.854	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		(2.719.253.036)	(19.051.782.186)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.519.161.531)	(7.079.516.812)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		245.647.911	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(267.798.854)	(61.413.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(191.605.211)	(89.357.143.801)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(257.894.552.041)	(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		(97.720.000.000)	(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		432.142.140.517	(1.170.003.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	263.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.658.010.403	9.516.106.242
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		683.262.891.867	(1.581.908.230.559)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 công bố	Năm 2021 đã kiểm toán
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	1.224.896.764.752	2.391.297.053.121
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(1.922.103.611.866)	(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		(697.206.847.114)	1.630.163.745.194
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(14.135.560.458)	(41.101.629.166)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		81.790.060.765	122.879.753.087
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.228.277	11.936.844
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.I	<u>67.671.728.584</u>	<u>81.790.060.765</u>



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Kê toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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 15, ngày 19 tháng 01 năm 2022) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

- 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.

- 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).

...

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ 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: 210 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 198 nhân viên)

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

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: sáu (06) 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%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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
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%
6 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, ...	125.000.000.000	100,00%	100,00%
7 * Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,00%	100,00%

\* Theo Quyết định số 40/2022 ngày 23/12/2022, HĐQT Công ty Cổ Phần 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) tên là Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên với vốn điều lệ 230 tỷ đồng, . Giấy phép đăng ký thành lập doanh nghiệp cấp ngày 28/12/2022 và chưa có phát sinh số liệu tính đến thời điểm ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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%
Hide Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	90.000.000.000	5,00%	5,00%
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%
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-HDQT ngày 24/03/2022, HDQT 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

\*\* Cập nhật thông tin giảm 01 (một) công ty liên kết tại kỳ công bố QUÝ 4/2022.

Theo Quyết định số 44/2022 ngày 29/12/2022, HĐQT Công ty Cổ Phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc chuyển nhượng 45.000.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu là 25% tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát Triển Hưng Yên cho Tổng Công ty Phát Triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP. Sau khi chuyển nhượng thì sở hữu của Công ty tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát Triển Hưng Yên còn lại là 9.000.000 cổ phần tương đương tỷ lệ sở hữu là 5% nên thay đổi từ hình thức đầu tư vào công ty liên kết thành khoản đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát Triển Hưng Yên kể từ thời điểm ngày 29/12/2022

**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 kỳ 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".

**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 kỳ kế toán 06 tháng đầu 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 kỳ 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 kỳ (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 kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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: 23.355 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 kỳ 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.

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 lâm 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.

150  
CÔNG TY  
VIỄN THÔNG  
SÀI GÒN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 (TSCD)****8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCD hữu hình**

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

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

**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.

**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 TSCD 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
Phần mềm máy vi tính	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 kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

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

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**11.3 BCC phân chia lợi nhuận**

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. 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 kỳ 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 kỳ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 hoá 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 kỳ, 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 kỳ:** 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 kỳ 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 kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

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

**17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản tại Tòa nhà Saigontel Tower, Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường 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 kỳ 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 kỳ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 sử dụng 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.

**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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ 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 phần 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 kỳ.

- 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 kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, 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 kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

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

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.

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 hoãn nộp 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 hoãn nộp 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 thuận.

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 thuế 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 thuế 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 thuế trả trước cho nhiều năm. Từ năm 2012, căn cứ theo Biên bản Quyết toán thuế tại Chi nhánh ký ngày 14/12/2012, Chi nhánh tính thuế TNDN hiện hành theo thu nhập chịu thuế phân bổ cho số năm trả tiền trước.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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 hoàn 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 Phân phối và Dịch vụ 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 kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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 thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 mỗi 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.

**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	
Tiền	48.738.927.855		57.364.924.752	
Tiền mặt	23.815.959.178		376.813.398	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.922.968.677		56.988.111.354	
Các khoản tương đương tiền	18.932.800.729		24.425.136.013	
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	18.932.800.729		24.425.136.013	
<b>Cộng</b>	<b>67.671.728.584</b>		<b>81.790.060.765</b>	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	105.339.218.237	(7.199.330.196)	245.171.782.633	(4.168.529.070)
Khách hàng trong nước	105.339.218.237	(7.199.330.196)	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 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	-	-	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	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>2. Phải thu của khách hàng (tt)</b>				
+ Công ty CP Tập đoàn Homeliday	32.340.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	22.661.088.558	(7.199.330.196)	23.228.378.666	(4.168.529.070)
<b>Cộng</b>	<b>105.339.218.237</b>	<b>(7.199.330.196)</b>	<b>245.171.782.633</b>	<b>(4.168.529.070)</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>				
		<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>195.774.569.560</b>	<b>(2.432.227.154)</b>	<b>240.036.309.762</b>	<b>(3.056.727.030)</b>
Nhà cung cấp trong nước	193.823.084.010	(990.811.604)	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	-
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển SK Việt Nam	1.251.000.000	-	-	-
+ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đức Hòa	2.159.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Hoàn Cầu Granite Việt Nam	500.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Vật tư Thiết bị Công trình Minh Đức	3.000.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Skydoor VN	350.000.000	-	-	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	170.000.000	-	170.000.000	-
+ BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HUYỆN CẦN GIUỘC	50.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	29.162.378.202	(990.811.604)	19.668.356.907	(1.615.311.480)
Nhà cung cấp nước ngoài	1.951.485.550	(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	696.835.550	(186.765.550)	186.765.550	(186.765.550)
<b>Cộng</b>	<b>195.774.569.560</b>	<b>(2.432.227.154)</b>	<b>240.036.309.762</b>	<b>(3.056.727.030)</b>

(1) Khoản ứng trước cho Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà trong đó chủ yếu gồm:

+ Khoản ứng trước cho Công ty Cổ Phần 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 60.115.043.105 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 để 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>388.386.045.018</b>	<b>-</b>	<b>383.706.338.006</b>	<b>-</b>
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	-
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	-
Công ty CP I&C Word (6)	23.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	12.230.000.000	-	-	-
Khác	57.671.033.333	-	40.253.030.278	-
<b>4. Phải thu về cho vay (t.t)</b>	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.500.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (3)	-	-	51.000.000.000	-
Khác	-	-	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>388.386.045.018</b>	<b>-</b>	<b>435.206.338.006</b>	<b>-</b>

(1) Cho Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam vay theo hợp đồng số 1114/TT-SGT.16 ngày 10/11/2016, PL01 ngày 09/05/2017, PL02 ngày 09/05/2018, 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 kỳ 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 vay: 11%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(2.2) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bia vay theo hợp đồng số 2810/2021/TTMV/SGT-ROBIN ngày 28/10/2021 số tiền là 2.216.800.000 VNĐ, thời hạn cho vay là 1 năm, lãi cho vay là 12%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(3) 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 03 ngày 30/06/2022, 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 31/12/2022, lãi cho vay là 11%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(4) Công ty TNHH Saigontel Long An cho Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng vay theo hợp đồng số 1103/2021/TTMV/SLA-SHP ngày 11/03/2021 và các PLHD, mục đích sử dụng vốn: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, số tiền 112.500.000.000, thời hạn vay 1 năm, lãi cho vay là 1%/năm. Đây là khoản vay tín chấp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(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 PLHD. Số tiền là 6.730.000.000 VND, thời hạn 1 năm kể từ khi thỏa thuận cho mượn vốn có hiệu lực, 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 26/06/2020 và các PLHD, thời hạn 1 năm, lãi suất là 4%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(6) Cho Công ty CP I&amp;C Word vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-IC/2022 ngày 31/08/2022, 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 11%/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	1.266.992.297.223	(36.170.591.328)	440.293.798.835	(35.609.091.328)
Ký cược, ký quỹ	300.336.378.509	-	545.107.463	-
+ MB Bank	-	-	308.547.179	-
+ Ký quỹ tại các đối tượng khác	300.336.378.509	-	236.560.284	-
Tạm ứng	321.674.937.223	-	154.307.821.536	-
(1) + Nguyễn Khắc Tài	115.933.653.035	-	111.882.245.400	-
(1) + Nguyễn Duy Phong	82.561.269.600	-	61.269.600	-
+ Các đối tượng khác	123.180.014.588	-	42.364.306.536	-
Phải thu khác	644.980.981.491	(36.170.591.328)	285.440.869.836	(35.609.091.328)
(2) + TCT Truyền thông đa phương tiện - VTC	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
(3) + Nguyễn Thị Thi	146.751.081.000	-	39.160.000.000	-
+ Công ty TNHH Khu Du lịch Đồi Rô-Bin	10.526.958.903	-	4.718.519.597	-
+ Đào Thị Yến	22.857.149.658	-	22.857.149.658	-
+ Lê Duy Dũng	13.080.592.764	-	13.080.592.764	-
(4) + Nguyễn Văn Hưng	6.068.920.000	-	6.068.920.000	-
+ 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)
(5) + 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	35.379.898.414	(561.500.000)	30.387.232.289	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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>b. Dài hạn</b>	<b>30.873.918.860</b>	-	<b>30.883.918.860</b>	-
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	-
(6) + Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.297.866.216.083</b>	<b>(36.170.591.328)</b>	<b>471.177.717.695</b>	<b>(35.609.091.328)</b>

(1) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Khắc Tài và ông Nguyễn Duy Phong theo Quyết định số 03C/2020/QĐ-HDQT ngày 20/03/2020 và Quyết định số 10A/2020/QĐ-HDQT 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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-ĐTY ký ngày 03/10/2019, 03/UT-ĐTY 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.

(5) Khoản góp vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư số 0907/2020/HĐHTĐT/SDN-SGU ký ngày 09/7/2020 giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn (SGU) về việc hợp tác đầu tư Dự án khu NOXH Bàu Tràm. 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 m<sup>2</sup> 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.

(6) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu: xem thuyết minh tại trang 47.

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	1.383.608.114.587	-	623.931.341.309	-
+ Chi phí XD dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	462.397.573.658	-	360.029.878.494	-
+ Các dự án tỉnh Thái Nguyên	583.525.200.565	-	-	-
+ 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	64.443.889.280	-	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	199.569.982.879	-	24.380.713.996	-
Hàng hoá	11.148.823.818	-	10.854.983.257	-
<b>Cộng</b>	<b>1.394.756.938.405</b>	<b>-</b>	<b>634.786.324.566</b>	<b>-</b>

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

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 462.397.573.658 VND. Giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 462.058.494.794 VND 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.

	31/12/2022	01/01/2022
<b>8. Chi phí trả trước</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>4.127.521.000</b>	<b>1.818.778.214</b>
Công cụ, dụng cụ	778.063.097	185.966.541
Chi phí khác	3.349.457.903	1.632.811.673
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>4.524.827.961</b>	<b>9.017.799.617</b>
Chi phí phát hành trái phiếu, quảng cáo, 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
<b>Cộng</b>	<b>8.652.348.961</b>	<b>10.836.577.831</b>

9. Tài sản cố định hữu hình *Xem thuyết minh tại trang 59.*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	681.562.900	681.562.900
<i>Mua trong kỳ</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 kỳ	502.072.900	492.872.900
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	621.289.586	621.289.586
<i>Khấu hao trong kỳ</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 kỳ	453.786.210	438.592.898
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	60.273.314	60.273.314
Số dư cuối kỳ	48.286.690	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 kỳ 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	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 kỳ	24.461.528.088	136.822.066.483	161.283.594.571
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	5.444.189.235	99.181.147.411	104.625.336.645
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	691.095.054	12.549.011.256	13.240.106.310
<i>Tặng khác</i>	-	-	-
<i>Chuyển nhượng</i>	(1.108.483.375)	(26.658.283.312)	(27.766.766.687)
Số dư cuối kỳ	5.026.800.913	85.071.875.355	90.098.676.268
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	38.730.378.186	94.846.412.482	133.576.790.669
Số dư cuối kỳ	19.434.727.175	51.750.191.128	71.184.918.303

\* Giá trị còn lại cuối kỳ của BDSĐT 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 kỳ kế toán 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	456.583.391.566	-	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>	55.244.679.712	-	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>	277.111.634.555	-	144.756.260.793	-
<b>Cộng</b>	<b>461.941.923.666</b>	<b>-</b>	<b>224.474.902.263</b>	<b>-</b>

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: xem thuyết minh tại trang 49-50.

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
Ngắn hạn	386.662.998.492	386.662.998.492	140.560.373.113	140.560.373.113
Nhà cung cấp trong nước	377.392.168.794	377.392.168.794	137.837.623.193	137.837.623.193
+ Công ty CP ECOBA Việt Nam	6.328.959.770	6.328.959.770	25.022.380.003	25.022.380.003
+ Công ty cơ pnan xăng dầu dầu khí Hà NAM	3.042.260.165	3.042.260.165	-	-
+ Công ty TNHH McKinsey & Company Việt Nam	-	-	9.537.635.800	9.537.635.800
+ Công ty CP LICO G113 - Nền móng xây dựng	59.000.294.705	59.000.294.705	36.564.592.885	36.564.592.885
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	34.906.399.358	34.906.399.358	28.050.377.133	28.050.377.133
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Công Gia Phát	10.985.416.332	10.985.416.332	-	-
+ Công ty Cổ phần Kaiko	3.325.782.918	3.325.782.918	-	-
+ Công ty TNHH Nguyễn Lâm	9.920.115.180	9.920.115.180	-	-
+ Công ty CP Bất Động Sản BHS	3.076.986.299	3.076.986.299	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Phải trả người bán (t)**

+ Công ty Cổ phần lắp máy điện nước TH	7.554.131.158	7.554.131.158	-	-
+ Công ty Cổ phần TM Thiết kế kỹ thuật cơ và điện	19.082.135.910	19.082.135.910	-	-
+ Công ty cổ phần Thang máy Quốc tế	10.949.400.000	10.949.400.000	-	-
+ CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI ĐIỆN ĐÔNG NAM Á	3.833.754.877	3.833.754.877	-	-
+ CÔNG TY TNHH MTV XÂY LẬP VÀ THƯƠNG MẠI HOÀNG LÊ PHÁT	4.910.808.663	4.910.808.663	-	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị An toàn Việt	23.544.367.176	23.544.367.176	-	-
+ Công ty Cổ phần Công nghệ HPT Việt Nam	2.542.240.582	2.542.240.582	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Delta Windows	8.193.922.506	8.193.922.506	-	-
+ Công ty TNHH Nội thất Acon	8.269.349.912	8.269.349.912	-	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Sao Vàng	8.732.192.988	8.732.192.988	-	-
+ Công ty CP Công nghiệp LME	7.245.200.000	7.245.200.000	-	-
+ Công ty TNHH Kỹ thuật An Cát	2.343.461.377	2.343.461.377	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC	28.312.387.127	28.312.387.127	-	-
+ Công ty Cổ phần Việt's Power	7.976.908.175	7.976.908.175	-	-
+ Công ty Cổ phần GreenWood Việt Nam	3.227.380.000	3.227.380.000	-	-
+ Công ty TNHH Chế biến gỗ Phương Trung	23.703.302.027	23.703.302.027	-	-
+ Công ty Cổ phần Hisung Việt Nam	8.452.393.914	8.452.393.914	-	-
+ Công ty TNHH Hải Lộc	14.694.299.078	14.694.299.078	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>14. Phải trả người bán (tt)</b>				
+ Công ty TNHH Thiết bị và Dịch vụ Thủy Sanh	2.450.827.800	2.450.827.800	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kiến trúc Trường Phát	2.156.732.100	2.156.732.100	-	-
+ Công ty TNHH Hưng Phạm	2.725.919.974	2.725.919.974	-	-
+ Các đối tượng khác	51.318.221.039	51.318.221.039	38.662.637.372	38.662.637.372
+ Các bên liên quan	(5.413.382.316)	(5.413.382.316)		
Nhà cung cấp nước ngoài	9.270.829.698	9.270.829.698	2.722.749.920	2.722.749.920
+ Roland Berger PTE LTD	8.582.899.609	8.582.899.609	-	-
+ SHUANGDENG GROUP CO.,LTD	687.930.089	687.930.089	2.722.749.920	2.722.749.920
<b>Cộng</b>	<b>386.662.998.492</b>	<b>386.662.998.492</b>	<b>140.560.373.113</b>	<b>140.560.373.113</b>
<b>15. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>8.386.442.708</b>	<b>90.792.769.470</b>
Khách hàng trong nước			8.386.442.708	90.792.769.470
+ Công ty CP KCN Sài Gòn-Hải Phòng			2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng			-	-
+ Khách hàng trả trước dự án TM7			1.840.740.256	87.615.553.951
+ Các công ty khác			4.545.702.452	1.177.215.519
<b>Cộng</b>			<b>8.386.442.708</b>	<b>90.792.769.470</b>
<b>16. Vay và nợ thuê tài chính</b>		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.405.927.432.486</b>	<b>1.405.927.432.486</b>	<b>909.678.497.344</b>	<b>909.678.497.344</b>
(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 Đầu Tư Phát Triển Long An	121.042.660.000	121.042.660.000	16.542.660.000	16.542.660.000
(4) + 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính (tt)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
(5) + CTCP ĐT & PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
(14) + Công ty CP Bất Động Sản BHS	64.000.000.000	64.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Phân Phối và Dịch vụ Saigontel	4.186.400.000	4.186.400.000	-	-
(8) + Công ty CP Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	19.530.000.000	19.530.000.000	-	-
(9) + Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Ninh	184.296.267.851	184.296.267.851	50.640.000.000	50.640.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương - CN1	8.533.000.000	8.533.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương - CN4	4.900.000.000	4.900.000.000	-	-
(10) + Ngân hàng TMCP Quân Đội	19.556.036.557	19.556.036.557	41.551.666.383	41.551.666.383
(11) + Ngân hàng TMCP TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-
(12) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	772.000.000	772.000.000	986.900.000	986.900.000
(13) Trái phiếu phát hành	32.500.000.000	32.500.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000
(14) Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	284.000.000.000	284.000.000.000	-	-
(15) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	154.000.000.000	154.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	33.340.432.963	33.340.432.963	44.640.432.963	44.640.432.963
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>444.364.461.787</b>	<b>444.364.461.787</b>	<b>1.190.470.991.556</b>	<b>1.190.470.991.556</b>
(3) + Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	124.723.703.957	124.723.703.957	-	-
(6) + 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay và nợ thuê tài chính (tt)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay dài hạn</b>				
(1) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	-	-	552.000.000.000	552.000.000.000
(9) + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Bắc Ninh	252.102.796.605	252.102.796.605	132.200.259.379	132.200.259.379
(10) + Ngân hàng TMCP Quân Đội	558.800.000	558.800.000	6.121.232.177	6.121.232.177
+ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	3.436.600.000	3.436.600.000	-	-
(12) + Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM	497.500.000	497.500.000	1.269.500.000	1.269.500.000
(13) Trái phiếu phát hành Các đối tượng khác	32.500.000.000 545.061.225	32.500.000.000 545.061.225	35.000.000.000 -	35.000.000.000 -
<b>Cộng</b>	<b>1.850.291.894.273</b>	<b>1.850.291.894.273</b>	<b>2.100.149.488.900</b>	<b>2.100.149.488.900</b>

**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
(1.2) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và PL số 01/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 29/01/2022	6 tháng kể từ ngày 28/07/2022, tự động tái tục 6 tháng đến 28/01/23	1%/năm (365 ngày)	317.595.997.674	Tin chấp
(1.3) 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	Tin chấp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(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
(2.9) HĐ số 08/2019/AT/SCD- SGVN ký ngày 27/8/2019, PLHĐ 08B/2022/AT/PLHD/S CD-SGTL 05/3/2022	06 tháng kể từ ngày 05/10/2022 Mục đích vay: Thực hiện dự án	10%/năm	63.515.952.708	Tín chấp
(2.10) 13/2020/AT/SCD-SGT Land ngày 21/12/2020, PL 13A/2021/AT/PLHD/S CD-SGTL ngày 21/12/2021, PL 13B/2022/AT/PLHD/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 Đầu tư Phát triển Long An chi tiết như sau:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(13) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCVT/LADI C-SGT (01/11/21)	3 năm kể từ ngày giải ngân	8%/năm (365 ngày)	124.723.703.957	Tín chấp
(3.2) Thỏa thuận số 3005/2021/TTMV/DIC -SLA, Phụ lục số 2805/PLTTMV/DIC- SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 28/05/2023	1%/năm (365 ngày)	1.082.660.000	Tín chấp
(3.3) Thỏa thuận số 2909/2021/TTMV/DIC -SLA, Phụ lục số 02A/PLTTMV/DIC- SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 28/09/2023	14%/năm (365 ngày)	5.460.000.000	Tín chấp
(3.4) Hợp đồng số 2312/2021/HĐCVT/DI C-SLA, Phụ lục 03A/PLHĐCV/DIC- SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 22/12/2023	10%/năm (365 ngày)	10.000.000.000	Tín chấp
(3.5) Hợp đồng số 2701/2022/HĐCVT/DI C-SLA, Phụ lục 04A/PLHĐCV/DIC- SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 26/01/2024	10%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp
(3.6) Hợp đồng số 2605/2022/HĐCVT/DI C-SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 25/05/2023	6%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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
(3.8) Hợp đồng số 2408/2022/HDCVT/DI C-SLA	12 tháng kể từ ngày giải ngân, đến hạn ngày 23/08/2023	6%/năm (365 ngày)	44.500.000.000	Tín chấp
(3.7) Hợp đồng số 0107/2022/LADIC-SHI	12 tháng kể từ ngày 01/7/2022	10%/năm (365 ngày)	2.000.000.000	Tín chấp

**(4) 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
(4.1) Hợp đồng cho vay 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và phụ lục số 03D/2022/AT/PLHĐ/T PT-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

**(5) Khoản vay của CP đầu tư phát triển KCN 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 KCN cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục để cản trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư (thuyết minh tại mục V.13)

**(6) Khoản vay của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát**

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

**(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
Thoả 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 01/04/2024	5,5%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tín chấp
Hợp đồng cho vay 1509/2022/HDCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022	Đến hết ngày 13/08/2023	12%/năm (365 ngày)	4.186.400.000	Tín chấp



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(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
(8) 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

**(14) Khoản vay của Công ty Công ty CP Bất Động Sản BHS**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(14) Hợp đồng vay số 0908/2022/HDTD ký ngày 09/08/2022, HĐ số 0809/2022/HDTD	6 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên	10%/năm, 12%/năm từ 01/12/2022	64.000.000.000	Tín chấp

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng****(9) Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương- CN Bắc Ninh như sau:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
+ HĐ vay 01/2018 - HĐCVĐADTL/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 kế ước	11%/năm	436.399.064.456	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;
+ HĐ cho vay dự án đầu tư số 01/2022HĐCVĐADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng kế ước.	14%/năm	252.102.796.605	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*- Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương- CN1 như sau:*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
+ HD cho vay số 110/2022- HĐCVHM/NHCT902- SAIGONTEL ký ngày 19/12/2022	Thời hạn từ ngày ký hợp đồng đến hết 30/06/2023	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/HĐBD/NHCT902- CNCSAIGONTEL

*- Chi tiết các hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương- CN4 như sau:*

+ HD cho vay số 01/2022- HĐCVTL/NHCT908- SGT-TKC ký ngày 29/12/2022	Thời hạn từ ngày ký hợp đồng đến hết 29/05/2023	8.1%/năm	4.900.000.000	Tài sản đảm bảo: cầm cố theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2022/HĐBD/NHCT908-SGT
---	---	----------	---------------	---

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

(10.1) HD cấp tín dụng số 81883.22.201.1431327. TD ngày 29/08/2022	Thời hạn cấp hạn mức: từ ngày ký hợp đồng đến hết 28/08/2023.	Lãi suất thả nổi: Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân 7.5%/năm	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
(10.2) HD 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.
(10.3) Hợp đồng vay số 32229.21.086.1080402 0.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 Nguyên.

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

Hợp đồng vay HD Bank số 29143/19MN- HDTĐ 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 kỳ 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- HDTĐ 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 kỳ tiếp theo =Lãi suất cơ sở +	1.094.500.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô LAND CRUISER.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**(11) 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 Dùng 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

**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
Hợp đồng vay Exim Bank số	60 tháng từ 26/07/2022 đến	9%	1.726.600.000	Tài sản đảm bảo: 2 xe ô tô TOYOTA
Hợp đồng vay Exim Bank số LAV220077730/1403 ngày 05/09/2022	60 tháng từ 05/09/2022 đến 05/09/2027	9%	1.710.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO

**(13) 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 độ 3%/năm	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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

a. Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2022
	Thuế giá trị gia tăng	549.873.303	76.891.192.885	71.943.388.554
Thuế TNDN	70.689.094.462	30.045.564.328	11.616.904.205	89.117.754.585
Thuế thu nhập cá nhân	602.547.307	3.296.008.694	2.931.465.780	967.090.221
Thuế tài nguyên	-	755.034.558	694.552.005	60.482.553
Các loại thuế khác	-	5.840.111.143	4.908.324.450	931.786.693
<b>Cộng</b>	<b>71.841.515.072</b>	<b>116.827.911.608</b>	<b>92.094.634.994</b>	<b>96.574.791.686</b>
b. Phải thu	01/01/2022	Số phải nộp trong	Số đã nộp/khấu trừ trong	31/12/2022
	Thuế TNDN	1.165.893.599	1.165.893.599	68.862.153
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
<b>Cộng</b>	<b>1.857.544.898</b>	<b>6.536.796.688</b>	<b>5.361.612.303</b>	<b>682.360.513</b>
<b>18. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
a. Ngắn hạn			<b>250.751.225.048</b>	<b>138.377.899.145</b>
Chi phí lãi vay			154.102.527.949	124.934.417.706
Giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất			-	12.344.425.827
Chi phí khác			96.648.697.099	1.099.055.612
b. Dài hạn			<b>213.264.249.689</b>	<b>181.604.125.640</b>
Chi phí lãi vay			213.264.249.689	181.604.125.640
<b>Cộng</b>			<b>464.015.474.737</b>	<b>319.982.024.785</b>
<b>19. Phải trả khác</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
a. Ngắn hạn				
Kinh phí công đoàn			27.006.160	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp			1.852.160	-
Nhận ký quỹ, ký cược			799.395.000	681.355.000
a. Ngắn hạn (tiếp theo)				
Các khoản phải trả, phải nộp khác			77.731.316.272	6.207.394.821
+ Các đối tượng khác			134.715.203.117	6.207.394.821
<b>Cộng</b>			<b>78.559.569.592</b>	<b>6.888.749.821</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
Nhận ký quỹ, ký cược	468.109.006.914	381.558.803.910
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vina (1)	72.969.000.000	72.969.000.000
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	-
+ Đặt cọc thuê đất (2)	301.822.691.789	288.928.120.146
+ Các đối tượng khác	5.213.452.475	19.661.683.764
Các khoản phải trả, phải nộp khác	192.763.387.500	190.555.975.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (3)	150.437.975.000	150.437.975.000
+ Công ty Cổ phần Phát Triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (4)	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Các đối tượng khác	2.325.412.500	118.000.000
<b>Cộng</b>	<b>660.872.394.414</b>	<b>572.114.778.910</b>

(1) 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.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc theo các Thỏa thuận đặt cọc số 113/CN1-1-1/TTDC-SGT/2020, 412/CN6-2/TTDC-SGT/2020, 503/CN1-3/TTDC-SGT/2020, 501/CN6-1/TTDC-SGT/2021, 115/CN4-1/TTDC-SGT/2020, 1703/CN2-13/TTDC-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). Dự án hiện đang thực hiện.

(3) 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 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 31/12/2021 số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 109.622.975.000 VND. 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. Dự án dự kiến sẽ hoàn thiện việc thi công, bàn giao công trình vào tháng 12/2024.

- 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 31/12/2021, số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 40.815.000.000 VND. 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. Dự án dự kiến sẽ hoàn thiện việc thi công, bàn giao công trình vào tháng 12/2022.

(4) 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 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.

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	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
<b>Cộng</b>	<b>37.290.195.365</b>	<b>37.244.437.780</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ	3.409.090.917	6.136.363.641
<b>Cộng</b>	<b>3.409.090.917</b>	<b>6.136.363.641</b>
<b>21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>849.589.380</b>	<b>849.589.380</b>
- 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
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>	<b>25.085.364.997</b>	<b>25.444.959.006</b>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	25.085.364.997	25.444.959.006
<b>Cộng</b>	<b>25.934.954.377</b>	<b>26.294.548.386</b>
<b>22. Vốn chủ sở hữu</b>		
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 51.</b>		
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Vốn góp của các nhà đầu tư	740.016.040.000	740.016.040.000
<b>Cộng</b>	<b>740.016.040.000</b>	<b>740.016.040.000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ	310	310
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	740.019.140.000	740.019.140.000
Vốn góp đầu kỳ	740.019.140.000	740.019.140.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	740.019.140.000	740.019.140.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>d. Cổ phiếu</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	74.001.914	74.001.914
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	74.001.914	74.001.914
Cổ phiếu phổ thông	74.001.914	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	74.001.604	74.001.604
Cổ phiếu phổ thông	74.001.604	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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.043.202.368.638	460.886.445.421
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và kinh doanh BDS	410.992.022.320	228.917.121.596
<b>Cộng</b>	<b>1.454.194.390.958</b>	<b>689.803.567.017</b>

**b. Doanh thu cho thuê tài sản**

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

	Năm 2022	Năm 2021
<b>b1. Ghi nhận doanh thu một lần</b>		
Doanh thu	66.547.297.125	25.216.912.500
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.093.783.358	23.165.146.860
<b>b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê</b>		
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.

	Năm 2022	Năm 2021
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	1.043.202.368.638	461.376.432.463
Doanh thu hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	410.992.022.320	228.427.134.554
<b>Cộng</b>	<b>1.454.194.390.958</b>	<b>689.803.567.017</b>

	Năm 2022	Năm 2021
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	866.765.625.091	355.656.173.293
Giá vốn hoạt động cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	245.505.543.782	142.672.002.577
<b>Cộng</b>	<b>1.112.271.168.873</b>	<b>498.328.175.870</b>

	Năm 2022	Năm 2021
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.330.169.690	20.217.338.459
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	14.167.730.493	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	655.750	36.373.682
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	31.446.458	59.292.304
Doanh thu hoạt động tài chính khác	84.508.095	1.534.447
<b>Cộng</b>	<b>34.350.498.312</b>	<b>20.314.538.892</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	73.976.432.873	43.556.632.562
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	31.209.653	440.970
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	56.762.189.101	810.564.125
Công ty con, công ty liên kết	2.120.952.582	-
Công ty khác	56.762.189.101	-
<b>Cộng</b>	<b>130.769.831.627</b>	<b>44.367.637.657</b>
<b>7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.221.455.581	16.132.643.755
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.221.455.581	16.132.643.755
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(359.594.009)	(1.200.739.215)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(359.594.009)</b>	<b>(1.200.739.215)</b>

**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 kỳ

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.224.896.764.752	2.391.297.053.121

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.922.103.611.866	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 kỳ 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 kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
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	-	220.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết	Vay tiền	284.792.000.000	(245.766.363.957)
		Lãi vay	13.767.870.491	(13.961.858.471)
		Thu tiền cho vay	55.500.000.000	-
		Cần trừ công nợ	68.296.043	-
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	243.043.953	243.043.953
		Ứng trước tiền dịch vụ	1.280.000.000	(1.280.000.000)
		Thu tiền hợp đồng hợp tác	55.200.000.000	-
		Trả tiền hợp đồng	55.200.000.000	(193.987.980)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty liên kết	Phải trả tiền vay	-	(329.595.997.674)
		Trả tiền vay	550.000.000.000	-
		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	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	10.996.784	8.909.374
		Phải trả tiền hàng	-	(149.989)
		Vay tiền	34.186.400.000	(34.186.400.000)
		Phải trả lãi vay	1.391.796.559	(391.796.559)
		Trả tiền mượn	639.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>3. Giao dịch với các bên liên quan (tt)</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Phát sinh trong kỳ</b>	<b>Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)</b>
Công ty CP Công viên Tâm linh Bảo Lạc	Công ty liên kết	Vay tiền	19.530.000.000	(19.530.000.000)
		Trả tiền vay	25.880.000.000	-
		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	Lãi vay	11.079.728.477	(20.108.735.921)
		Trả tiền vay	113.307.829.864	-
		Phải trả tiền hợp tác	-	(40.000.000.000)
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	-	(1.352.111.551)
		Trả tiền vay	41.516.677.408	-
		Lãi vay	3.966.945.445	(6.207.197.896)
Công ty CP Đầu tư Vinatex Tân Tạo	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả tiền vay	7.100.000.000	-
		Lãi vay phải trả	742.679.452	(1.601.682.192)
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)
		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	Cần trừ công nợ	442.572.900	-
		Phải thu tiền bán hàng, cung cấp dịch Ký quỹ thuê VP	567.670.884	138.034.335
		Nhận ký quỹ thuê VP	119.040.000	(119.040.000)
		Phải trả tiền cung cấp dịch vụ	3.564.000.000	(594.000.000)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tt)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Cố cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	201.138.758.175	21.894.266.558
		Thu tiền dịch vụ	104.794.132.824	-
		Cần trừ công nợ	75.255.396.152	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Bắc - Đà Nẵng	Cố cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền gốc cho vay	19.000.000.000	-
		Thu tiền lãi cho vay	4.007.945.205	-
		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
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	30.559.811.993	-
		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
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	46.900.997.666	-
		Cho vay	140.000.000	2.171.033.333
		Lãi cho vay	219.729.479	419.795.399
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cố cùng thành viên chủ chốt	Phải thu cung cấp dịch vụ	770.420.687.310	21.957.146.515
		Thu tiền dịch vụ	834.875.635.348	-
		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 Tràng Cát	Cố cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	-	(154.000.000.000)
		Trả tiền vay	284.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	21.783.287.672	(26.500.000.000)
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Cố cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	284.000.000.000	(284.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	233.424.658	(233.424.658)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tt)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ (chính thu / chính trả)
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu tiền cung cấp dịch vụ	59.400.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	-	(1.500.000.000)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và 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	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	461.785.329	441.437.609
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
<b>Cộng</b>		<b>3.281.157.745</b>	<b>3.670.814.468</b>

+ 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
<b>Cộng</b>		<b>1.164.000.000</b>	<b>873.000.000</b>

\* Năm 2021 công ty bắt đầu chi trả thù lao HĐQT và BKS kể từ Quý II năm 2021

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

Xem thuyết minh tại trang số 52-53.

**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  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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	45.802.148.678	-		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	10.193.057.350	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.467.048.432	241.792.332	Khoản phải thu quá hạn thanh toán

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

Trang 47

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	61.192.960.517	7.675.234.590	32.233.192.281	46.399.844.877	147.501.232.265
Mua trong kỳ	-	355.953.518	7.327.220.943	289.206.274	7.972.380.735
Dầu tư XDCB hoàn thành	369.582.844	-	-	-	369.582.844
Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	-	-	(34.299.000)	(34.299.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>61.562.543.361</b>	<b>8.031.188.108</b>	<b>39.560.413.224</b>	<b>46.654.752.151</b>	<b>155.808.896.844</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	30.098.215.541	7.067.409.401	17.485.709.814	16.249.294.141	70.900.628.897
Khấu hao trong kỳ	3.527.603.376	289.638.349	4.020.288.376	3.393.751.714	11.231.281.815
Giảm tài sản Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel	-	-	-	(34.299.000)	(34.299.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>33.625.818.917</b>	<b>7.357.047.750</b>	<b>21.505.998.190</b>	<b>19.608.746.855</b>	<b>82.097.611.712</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	31.094.744.976	607.825.189	14.747.482.467	30.150.550.736	76.600.603.368
Số dư cuối kỳ	27.936.724.444	674.140.358	18.054.415.034	27.046.005.296	73.711.285.132

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 43.558.041.530 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.787.745.966 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ 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 kỳ kế toán 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 kỳ 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
	40.500.000.000	40.500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.500.000.000</b>	<b>40.500.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

**c. 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
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		<b>802.248.680.000</b>	<b>4.450.837.529</b>	<b>806.699.517.529</b>	<b>1.312.848.680.000</b>	<b>(1.474.726.816)</b>	<b>1.311.373.953.184</b>
(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	3.875.963.095	603.875.963.095	600.000.000.000	3.150.130	600.003.150.130
(4) + Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	54.000.000	-	3.000.320.627	3.000.320.627	540.000.000.000	1.370.728.805	541.370.728.805
(5) + 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
(6) + Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	2.940.000	29.400.000.000	841.433.829	30.241.433.829	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>802.248.680.000</b>	<b>4.450.837.529</b>	<b>806.699.517.529</b>	<b>1.312.848.680.000</b>	<b>(1.474.726.816)</b>	<b>1.311.373.953.184</b>

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	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		<b>610.020.372.585</b>	<b>(108.405.266.378)</b>	<b>501.615.106.207</b>	<b>620.492.513.102</b>	<b>(53.388.215.930)</b>	<b>567.104.297.172</b>
(6) + Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn	6.270.000	220.000.000.000	(91.431.443.596)	128.568.556.404	220.000.000.000	(21.173.887.191)	198.826.112.809
(7) + Cty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn	16.003.665	265.313.144.445	(14.575.861.454)	250.737.282.991	265.313.144.445	(14.575.861.454)	250.737.282.991
(8) + 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
(9) + Trường ĐHDL Hùng Vương	230.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
(10) + 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
(11) + 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
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	9.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>700.020.372.585</b>	<b>(108.405.266.378)</b>	<b>591.615.106.207</b>	<b>620.492.513.102</b>	<b>(53.388.215.930)</b>	<b>567.104.297.172</b>

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 kỳ kế toán 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	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
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>740.019.140.000</b>	<b>(3.100.000)</b>	<b>92.436.592.726</b>	<b>832.452.632.726</b>
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 kỳ	-	-	106.693.566.039	106.693.566.039
Tăng khác	740.016.040.000	-	-	740.016.040.000
<b>Số dư tại ngày 30/09/2022</b>	<b>1.480.035.180.000</b>	<b>(3.100.000)</b>	<b>199.130.158.765</b>	<b>1.679.162.238.765</b>

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 kỳ kế toán 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	1.043.202.368.638	410.992.022.320	1.454.194.390.958
2. Giá vốn	866.765.625.091	245.505.543.782	1.112.271.168.873
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	176.436.743.547	165.486.478.538	341.923.222.085
5. Tài sản bộ phận	11.148.823.818	1.454.793.032.890	1.465.941.856.708
6. Tài sản không phân bổ			4.040.826.005.310
<b>Tổng tài sản</b>			<b>5.506.767.862.018</b>
7. Nợ phải trả bộ phận			-
8. Nợ phải trả không phân bổ			3.619.684.248.007
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>3.619.684.248.007</b>

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM, Hà Nội. 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	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	310.486.555.772	349.081.042.829	794.626.792.357	1.454.194.390.958
2. Giá vốn	143.087.465.953	188.767.704.689	780.415.998.231	1.112.271.168.873
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	167.399.089.819	160.313.338.140	14.210.794.126	341.923.222.085
4. Tài sản bộ phận	1.130.026.893.547	3.399.227.091.471	977.513.877.000	5.506.767.862.018
5. Tài sản không phân bổ			-	-
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>1.130.026.893.547</b>	<b>3.399.227.091.471</b>	<b>977.513.877.000</b>	<b>5.506.767.862.018</b>
6. Nợ phải trả bộ phận	600.637.203.125	2.298.501.431.888	720.545.612.994	3.619.684.248.007
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>600.637.203.125</b>	<b>2.298.501.431.888</b>	<b>720.545.612.994</b>	<b>3.619.684.248.007</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa báo cáo quý của kỳ công bố so với báo cáo quý cùng kỳ năm trước có biến động từ 10% trở lên

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

	Số liệu KQKD hợp nhất công bố		Chênh lệch		Ghi chú
	Quý 04/2022	Quý 04/2021	Giá trị	Tỷ lệ %/năm trước	
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	675.005.669.059	431.134.699.450	243.870.969.609	57%	
1. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	675.005.669.059	431.134.699.450	243.870.969.609	57%	(1)
2. Giá vốn hàng bán	629.859.434.287	346.593.809.852	283.265.624.435	82%	(2)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.146.234.772	84.540.889.598	(39.394.654.826)	-47%	(3)
3. Doanh thu hoạt động tài chính	5.769.564.247	5.407.725.205	361.839.042	7%	(4)
4. Chi phí tài chính	24.606.471.241	16.191.406.492	8.415.064.749	52%	(5)
Trong đó: Chi phí lãi vay	24.594.414.768	16.190.614.928	8.403.799.840	52%	
Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	(9.813.238.676)	(4.148.530.354)	(5.664.708.322)	137%	(6)
5. Chi phí bán hàng	5.785.673.154	1.533.362.446	4.252.310.708	277%	(7)
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	38.656.175.617	17.216.731.060	21.439.444.557	125%	(8)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(27.945.759.669)	50.858.584.451	(78.804.344.120)	-	

12	Thu nhập khác	117.146.953	326.466.619	(209.319.666)	-64%	(9)
13	Chi phí khác	1.752.034.855	1.783.978.108	(31.943.253)	-2%	(10)
14	Lợi nhuận khác	(1.634.887.902)	(1.457.511.489)	(177.376.413)	12%	(11)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước	(29.580.647.571)	49.401.072.962	(78.981.720.533)	-	(12)
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(3.531.982.365)	9.393.719.076	(12.925.701.441)	-	(13)
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(9.818.278)	9.818.278	-100%	(14)
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(26.048.665.206)	40.017.172.164	(66.065.837.370)	-165%	(15)

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2022 có biến động như sau: từ Quý 4/2021 lãi 48,6 tỷ chuyển thành lỗ 11,4 tỷ tại Quý 4/2022 là do các

- (3) - Lợi nhuận gộp Quý 04/2022 giảm 39 tỷ đồng tương ứng giảm 47% so với cùng kỳ năm 2021 do giảm lợi nhuận từ các công ty con
- (6) - Lợi nhuận Quý 4/2022 của các công ty liên kết lỗ nhiều hơn 5,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021
- Chi phí bán hàng Quý 04/2022 tăng 4,2 tỷ đồng và chi phí quản lý tăng 21,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021 do quyết toán chi phí các dự án và chi phí vận hành cuối năm của công ty mẹ và các đơn vị tăng
- (7),(8)
- (15) Chính các nguyên nhân trên đã làm tổng lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 04/2022 lỗ 26 tỷ đồng so với lợi nhuận cùng kỳ năm 2021 là lãi 40 tỷ đồng

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa báo cáo lũy kế năm 2022 công bố so với báo cáo cùng kỳ

5. năm trước có biến động từ 10% trở lên

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

	Số liệu KQKD hợp nhất		Chênh lệch		Ghi chú
	Năm 2022 công bố (1)	Năm 2021 đã kiểm toán (2)	Giá trị (3)=(1)-(2)	Tỷ lệ %/năm trước (4)=(3)/(2)	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.454.194.390.958	689.803.567.017	764.390.823.941	111%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.454.194.390.958	689.803.567.017	764.390.823.941	111%	(1)

4.	Giá vốn hàng bán	1.112.271.168.873	498.328.175.870	613.942.993.003	123%	(2)
	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng</b>					
5.	<b>và cung cấp dịch vụ</b>	<b>341.923.222.085</b>	<b>191.475.391.147</b>	<b>150.447.830.938</b>	<b>79%</b>	<b>(3)</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	34.350.498.312	20.314.538.892	14.035.959.420	69%	(4)
7.	Chi phí tài chính	130.769.831.627	44.367.637.657	86.402.193.970	195%	(5)
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	73.995.488.429	43.556.632.562	30.438.855.867	70%	
	<b>Lợi nhuận/(lỗ) trong công ty</b>					
8.	liên kết, liên doanh	5.055.377.043	941.919.407	4.113.457.636	437%	(6)
9	Chi phí bán hàng	12.802.987.711	10.566.969.462	2.236.018.249	21%	(7)
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	95.894.393.497	70.438.505.901	25.455.887.596	36%	(8)
	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt</b>					
11	<b>động kinh doanh</b>	<b>141.861.884.605</b>	<b>87.358.736.426</b>	<b>54.503.148.179</b>	<b>62%</b>	
12	Thu nhập khác	977.195.127	427.619.083	549.576.044	129%	(9)
13	Chi phí khác	6.818.292.208	3.041.011.837	3.777.280.371	124%	(10)
14	Lợi nhuận khác	(5.841.097.081)	(2.613.392.754)	(3.227.704.327)	124%	(11)
15.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước</b>	<b>136.020.787.524</b>	<b>84.745.343.672</b>	<b>51.275.443.852</b>	<b>61%</b>	<b>(12)</b>
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.221.455.581	16.132.643.755	15.088.811.826	94%	(13)
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(359.594.009)	(1.200.739.215)	841.145.206	-70,1%	(14)
	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập</b>					
18.	<b>doanh nghiệp</b>	<b>105.158.925.952</b>	<b>69.813.439.132</b>	<b>35.345.486.820</b>	<b>51%</b>	<b>(15)</b>

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 tăng so với năm 2021 là do các nguyên nhân chính sau đây:

- Lợi nhuận gộp cả năm 2022 tăng 150 tỷ đồng so với năm 2021 là do lợi nhuận của công ty mẹ và các đơn vị nỗ lực mang lại ở Quý I và chủ yếu lợi nhuận từ hoạt động cho thuê đất và nhà xưởng tại chi nhánh Bắc Ninh và dự án TM7 tại Bắc Giang.
- (3) - Lợi nhuận mang lại từ các công ty liên kết lũy kế cả năm 2022 tăng gần 04 tỷ đồng so với năm 2021
- (4) - Doanh thu tài chính cả năm 2022 tăng 14 tỷ đồng so với năm 2021 do các đơn vị thành viên sử dụng tốt vốn lưu động và thu nhập từ hoạt động tài chính
- (15) Chính các nguyên nhân trên đã làm tổng lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 tăng 35 tỷ đồng so với lợi nhuận năm 2021

