

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG  
NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

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

Số: 11 /2024/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

## 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 lẻ QUÝ IV/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2022
- Báo cáo tài chính Hợp nhất QUÝ IV/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn [www.saigontel.vn](http://www.saigontel.vn) mục Quan hệ cổ đông vào ngày 30/01/2024.

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/2023 kèm thuyết minh Giải trình chênh lệch lợi nhuận



**Đại diện tổ chức**

Người được ủy quyền CBTT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Cẩm Phương*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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

# MỤC LỤC

-----oOo-----

---

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01 - 04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 49

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.329.855.525.799</b>	<b>1.909.051.621.631</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>28.102.569.728</b>	<b>26.253.402.095</b>
1. Tiền	111		26.102.569.728	12.330.113.695
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	13.923.288.400
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.13a</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>901.271.893.346</b>	<b>744.060.831.837</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	193.045.085.140	71.140.585.894
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	177.734.295.693	131.537.392.256
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		67.252.800.000	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	67.865.041.666	122.095.041.666
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	436.863.534.749	460.856.753.666
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2,3,5	(41.488.863.902)	(41.568.941.645)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>1.371.266.252.489</b>	<b>1.112.760.935.418</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.371.266.252.489	1.112.760.935.418
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.214.810.236</b>	<b>24.976.452.281</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.424.234.083	3.797.262.981
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.461.814.265	19.307.821.882
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	196.686.888	922.407.418
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		1.132.075.000	948.960.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.830.390.489.832</b>	<b>2.586.598.368.797</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.078.411.000</b>	<b>1.028.411.000</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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.078.411.000	1.028.411.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>60.052.024.798</b>	<b>69.544.944.485</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	60.011.584.792	69.490.664.483
- Nguyên giá	222		146.613.437.020	146.935.972.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(86.601.852.228)	(77.445.307.939)
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	40.440.006	54.280.002
- Nguyên giá	228		425.897.900	425.897.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(385.457.894)	(371.617.898)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>33.367.614.005</b>	<b>71.184.918.303</b>
- Nguyên giá	231		86.967.373.287	161.283.594.571
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(53.599.759.282)	(90.098.676.268)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>534.367.744.763</b>	<b>429.503.578.002</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	5.358.532.100
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		534.367.744.763	424.145.045.902
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13b</b>	<b>2.196.395.628.194</b>	<b>2.011.050.281.240</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		872.676.000.000	684.476.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		772.248.680.000	772.248.680.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		700.011.372.585	700.011.372.585
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(148.540.424.391)	(145.685.771.345)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.129.067.072</b>	<b>4.286.235.767</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	5.129.067.072	4.286.235.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.160.246.015.631</b>	<b>4.495.649.990.428</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.473.317.303.572</b>	<b>2.842.974.738.417</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.725.480.892.157</b>	<b>1.650.158.912.916</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	60.106.427.894	49.851.903.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.739.865.214	3.004.639.272
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	111.825.779.250	88.315.847.137
4. Phải trả người lao động	314		-	49.775.927
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	112.629.904.951	102.902.267.089
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		67.252.800.000	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	5.994.413.621	3.340.381.092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	274.122.340.062	198.110.519.182
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.091.809.361.165	1.204.583.579.364
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
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>1.747.836.411.415</b>	<b>1.192.815.825.501</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.17b	302.131.032.114	259.621.163.067
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.18b	400.306.252	3.409.090.917
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	440.896.305.522	537.253.876.477
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	980.655.932.370	368.013.267.794
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	23.752.835.157	24.518.427.246
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.686.928.712.059</b>	<b>1.652.675.252.011</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>1.686.928.712.059</b>	<b>1.652.675.252.011</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(465.119.800)	(465.119.800)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu 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		207.361.751.859	173.108.291.811
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		173.108.291.811	92.819.706.132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.253.460.048	80.288.585.679
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<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>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.160.246.015.631</b>	<b>4.495.649.990.428</b>



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 01 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2023 công bố	Quý 4 Năm 2022 công bố	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	140.042.300.026	165.718.827.434	457.054.389.480	660.423.385.464
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		140.042.300.026	165.718.827.434	457.054.389.480	660.423.385.464
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	29.269.027.560	124.048.774.565	227.337.064.959	332.529.815.625
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		110.773.272.466	41.670.052.869	229.717.324.521	327.893.569.839
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.255.144.191	3.241.134.781	10.544.683.735	26.577.355.110
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.673.319.492	20.812.518.930	74.687.760.092	156.926.745.717
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.335.491.792	20.801.647.457	71.791.521.746	67.813.717.866
8. Chi phí bán hàng	25		1.782.605.144	5.339.275.174	3.796.592.888	12.354.927.231
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	45.109.040.932	31.818.051.128	96.725.930.529	70.787.463.784
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		39.463.451.089	(13.058.657.582)	65.051.724.747	114.401.788.217
11. Thu nhập khác	31		1.759.122.086	117.094.613	2.598.286.404	881.741.220
12. Chi phí khác	32		2.237.270	1.563.212.810	936.415.098	6.617.438.802
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.756.884.816	(1.446.118.197)	1.661.871.306	(5.735.697.582)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		41.220.335.905	(14.504.775.779)	66.713.596.053	108.666.090.635
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	18.742.935.263	(3.092.750.149)	33.225.728.094	29.143.097.045
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.7	-	-	(765.592.089)	(765.592.089)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		22.477.400.642	(11.412.025.630)	34.253.460.048	80.288.585.679



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 01 năm 2024

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>66.713.596.053</b>	<b>108.666.090.635</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	22.160.910.934	23.944.463.985
- Các khoản dự phòng	03		2.774.575.303	89.492.521.004
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(165.077.524.494)	(132.680.147.945)
- Chi phí lãi vay	06	V1.4	71.791.521.746	67.813.717.866
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		<b>(1.636.920.458)</b>	<b>157.236.645.545</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(45.525.620.755)	260.573.450.684
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(253.146.784.971)	(613.338.423.772)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		115.728.361.537	93.056.671.940
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.530.197.593	1.977.532.756
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(18.066.290.298)	(2.415.963.345)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.147.453.812)	(10.794.585.553)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(183.115.000)	(248.035.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(220.447.626.164)</b>	<b>(113.952.706.745)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán
<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		(164.408.009.689)	(344.392.390.397)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		20.390.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(42.490.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.230.000.000	105.858.296.043
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(188.200.000.000)	(59.987.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	449.977.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		415.448.018	4.669.458.079
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(277.571.652.580)</b>	<b>113.635.363.725</b>
<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		-	739.550.920.200
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	454.545.455
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	1.179.036.199.367	852.241.018.137
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(679.167.752.990)	(1.626.287.409.603)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>499.868.446.377</b>	<b>(34.040.925.811)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.849.167.633</b>	<b>(34.358.268.831)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>26.253.402.095</b>	<b>60.611.670.926</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>28.102.569.728</b>	<b>26.253.402.095</b>



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 01 năm 2024

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302615063, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 5 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 16, ngày 20 tháng 12 năm 2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi về việc tăng vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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

**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.

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

**4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 218 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 211 nhân viên).**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có bảy (07) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Bán buôn và sản xuất thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	35.000.000.000	70,00%	70,00%
2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	Kinh doanh máy móc, thiết bị viễn thông, điện tử tin học, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình,...	46.093.000.000	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	1.583.000.000	100,00%	100,00%
5. Công ty TNHH Saigontel Long An	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	525.000.000.000	75,00%	75,00%
6. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	125.000.000.000	100,00%	100,00%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,00%	100,00%
<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,00%	30,00%
2. Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn VINA	Kinh doanh bất động sản. Tư vấn môi giới bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường bộ. Sản xuất sợi, vải dệt thô và hoàn thiện sản phẩm dệt. May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).	139.368.680.000	48,93%	48,93%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,00%	40,00%
4. Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Kinh doanh bất động sản. Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng	29.400.000.000	36,75%	36,75%
5. Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam (*)	Kinh doanh dịch vụ tư vấn quản lý, dịch vụ thiết kế kỹ thuật hoàn thiện công trình xây dựng	-	49,00%	49,00%

(\*) Quyết định số 18/2023/QĐ-HĐQT ngày 15/08/2023, HĐQT Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam với giá trị 11.515.000.000 đồng (tương đương 490.000 USD) chiếm tỉ lệ sở hữu là 49% trên tổng số vốn điều lệ, hình thức là đầu tư liên danh với STS Development Co.,Ltd (là công ty Hàn Quốc). Tại ngày 31/12/2023 chưa ghi nhận góp vốn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập****Chi Nhánh Bắc Ninh**

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.13.000043 ngày 09 tháng 9 năm 2004 (đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 27 tháng 7 năm 2007) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, Bắc Ninh.

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

Mua bán máy vi tính, thiết bị điện - điện tử, vật tư - thiết bị bưu chính viễn thông. Mua bán, lắp đặt vật tư, thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin. Tư vấn kỹ thuật ngành tin học. Thiết kế, lắp đặt hệ thống mạng máy tính. Sản xuất, mua bán phần mềm. Dịch vụ tin học: lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy tính. Sản xuất CD - VCD (có nội dung được phép lưu hành và chi hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).

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

**Chi Nhánh Thái Nguyên**

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

Trụ sở hoạt động của Chi nhánh: Số 381, đường Lương Ngọc Quyến, phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

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

Hoạt động chính của Chi nhánh:

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

- Kinh doanh bất động sản (trừ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; Không thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất).
- Cho thuê kho bãi. Kinh doanh nhà, xưởng (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê)
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu công nghiệp.
- Kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu kỹ thuật công nghệ tin học.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 22/12/2014 và các thông tư đã được sửa đổi, bổ sung.

**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 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính 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".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. 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.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 24.070 VND/USD, 26.290 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 2023: 24.440 VND/USD, 27.500 VND/EUR.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ và 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.

**2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu đồng tiền**

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

**3. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con, 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 trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là khoản lỗ trên báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

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 phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... 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.

**5. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng 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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm**

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

Tài sản cố định 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.

**7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**Phần mềm máy vi tính**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.3 Phương pháp khấu hao TSCD**

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 TSCD 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

**8. 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.

**9. 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

**10. 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**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.1 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.

**10.2 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 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.

**10.3 BCC phân chia lợi nhuận**

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

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

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

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

**12. 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, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. 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, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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

**14. 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.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ ... 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:

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

Trong đó, đơn giá vốn dự toán đất cho thuê KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn là 349.254 đ/m<sup>2</sup> diện tích đất thương phẩm.

**16. 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.

**17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư 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 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**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. 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".

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

**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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá vốn của hoạt động cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. 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.

**22. 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 kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ và hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo số 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:

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho cả Công ty trong năm hiện hành là 20%.

**Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:**

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

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

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

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

- Trong năm 2021 Công ty được giảm thuế TNDN theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch covid-19.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**24. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền	26.102.569.728		12.330.113.695	
Tiền mặt	454.114.985		286.381.749	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.648.454.743		12.043.731.946	
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000		13.923.288.400	
Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn không quá 3 tháng	2.000.000.000		13.923.288.400	
<b>Cộng</b>	<b>28.102.569.728</b>		<b>26.253.402.095</b>	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	193.045.085.140	(4.064.467.970)	71.140.585.894	(4.064.545.713)
Khách hàng trong nước	193.045.085.140	(4.064.467.970)	71.140.585.894	(4.064.545.713)
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	500.000.000	-	57.636.168	-
+ Công ty TNHH Saigontel Long An	109.850.400	-	15.755.411.202	-
+ Các đối tượng khác	34.867.123.759	(4.064.467.970)	29.205.734.072	(4.064.545.713)
+ Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.036.503.010	-	21.983.610.140	-
+ Công ty cổ phần dịch vụ Đại Đồng Hoàn Sơn	31.308.198.200	-	-	-
+ Các đối tượng khác	125.223.409.771	-	4.138.194.312	-
Khách hàng nước ngoài	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>193.045.085.140</b>	<b>(4.064.467.970)</b>	<b>71.140.585.894</b>	<b>(4.064.545.713)</b>
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	500.000.000	-	500.462.260	-
+ Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.037.405.010	-	21.910.121.669	-
+ Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	3.337.457.331	-	3.355.446.771	-
+ Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	2.304.750.005	-	3.115.414.724	-
+ Công ty CP SkyX Saigontel	220.000.000	-	220.000.000	-
+ Công ty CP TN Global	332.619.311	-	138.034.335	-
+ Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc	97.077.675	-	95.606.599	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	486.629.942	-	259.528.028	-
+ Công ty TNHH SaiGonTel Long An	109.850.400	-	15.755.411.202	-
<b>Cộng</b>	<b>8.686.095.101</b>	<b>-</b>	<b>45.446.310.360</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>177.734.295.693</b>	<b>(1.073.851.604)</b>	<b>131.537.392.256</b>	<b>(1.153.851.604)</b>
+ Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	60.704.564.420	-	60.704.564.420	-
+ Các đối tượng khác	13.832.054.755	(149.702.904)	24.666.066.332	(229.702.904)
<i>Chi nhánh Thái Nguyên</i>	57.404.460.765	-	-	-
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	44.869.000.000	-	44.869.000.000	-
+ Các đối tượng khác	924.215.753	(924.148.700)	1.297.761.504	(924.148.700)
<b>Cộng</b>	<b>177.734.295.693</b>	<b>(1.073.851.604)</b>	<b>131.537.392.256</b>	<b>(1.153.851.604)</b>

**b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	1.048.524.580	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư KINH BẮC	280.400.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.328.924.580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

4. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>67.865.041.666</b>	<b>-</b>	<b>122.095.041.666</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (1)	53.216.800.000	-	53.216.800.000	-
Công ty CP I&C World	-	-	23.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam (2)	10.662.000.000	-	10.662.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	24.000.000.000	-
Phan Thạch Tâm	-	-	6.730.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư và du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	1.671.033.333	-	2.171.033.333	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	2.315.208.333	-	2.315.208.333	-
<b>Cộng</b>	<b>67.865.041.666</b>	<b>-</b>	<b>122.095.041.666</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Phải thu về cho vay (t.t)****b. Phải thu về cho vay các bên liên quan**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (1)	53.216.800.000	-	53.216.800.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	-	24.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn	2.315.208.333	-	2.315.208.333	-
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn Lâm Đồng	1.671.033.333	-	2.171.033.333	-
<b>Cộng</b>	<b>57.203.041.666</b>	<b>-</b>	<b>81.703.041.666</b>	<b>-</b>

(1) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin vay theo hợp đồng số TTMV/SGT-RB/2021 ngày 01/03/2021 và Phụ lục số 03. Số tiền là 51.000.000.000 VND, mục đích sử dụng vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn cho vay đến hết ngày 30/11/2024, lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 là 14%/năm và hợp đồng số 2810/2021/TTMV/SGT-ROBIN ngày 28/10/2021 và phụ lục PL01-2810/2021/TTMV/SGT-SGLD số tiền là 2.216.800.000 VND, thời hạn vay đến ngày 28/10/2024, lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 là 12%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp.

(2) 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 VND, 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.

**5. Phải thu khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>436.863.534.749</b>	<b>(36.350.544.328)</b>	<b>460.856.753.666</b>	<b>(36.350.544.328)</b>
Ký cược, ký quỹ	25.000.000	-	190.670.208	-
Tạm ứng	195.036.114.833	-	216.886.351.833	-
+ Nguyễn Khắc Tài (1)	93.799.848.935	-	115.933.653.035	-
+ Nguyễn Duy Phong (1)	62.747.094.400	-	82.561.269.600	-
+ Các đối tượng khác	9.005.658.789	-	1.110.528.800	-
Phải thu khác	241.802.419.916	(36.350.544.328)	243.779.731.625	(36.350.544.328)
+ Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC (2)	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
+ Nguyễn Thị Thi (3)	141.501.081.000	-	146.751.081.000	-
+ Ông Nguyễn Đặng Minh Tú (4)	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
+ Công ty TNHH khu du lịch đồi Robin	758.584.474	-	-	-
+ Các đối tượng khác	21.996.103.621	(741.453.000)	23.853.862.819	(741.453.000)
+ CTCP Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	-	-	-
+ Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
+ Công ty TNHH khu du lịch đồi Robin	17.666.958.903	-	10.526.958.903	-
+ Các đối tượng khác	1.270.600.590	-	4.038.737.575	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu khác (t.t)**

b. Dài hạn	1.078.411.000	-	1.028.411.000	-
Ký quỹ, ký cược	1.078.411.000	-	1.028.411.000	-
<b>Cộng</b>	<b>437.941.945.749</b>	<b>(36.350.544.328)</b>	<b>461.885.164.666</b>	<b>(36.350.544.328)</b>

**c. Phải thu khác là các bên liên quan**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	615.395.482	-	419.795.399	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Gòn	-	-	173.087.336	-
+ Công ty CP Dệt may viễn thông Sài Gòn Vina	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
+ Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn Ninh Thuận	342.400.000	-	342.400.000	-
+ Công ty TNHH khu du lịch đồi Rô-Bin	18.425.543.377	-	11.019.527.377	-
+ Công ty CP đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	-	-	3.512.958.904	-
+ CTCP TN Global	898.725.000	-	898.725.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.682.063.859</b>	<b>-</b>	<b>23.766.494.016</b>	<b>-</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 Trí 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 VND 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) Hợp đồng ủy thác đầu tư số 3008/UTĐT/ĐH- SGT ngày 30/08/2022 giữa ông Nguyễn Đặng Minh Tú và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn với giá trị hợp đồng là 23.000.000.000 VND.

6. Nợ xấu: xem thuyết minh tại trang 41.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	1.365.921.939.803	-	1.101.876.762.497	-
+ Dự án TM7 Bắc Giang	26.979.076.290	-	41.839.389.436	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 1	321.450.833.364	-	305.360.262.423	-
+ Chi phí DA CCN Tân Phú 2	329.818.993.228	-	237.194.537.294	-
+ Các dự án khác	91.943.046.689	-	21.544.001.346	-
+ Chi phí xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	564.692.393.053	-	464.900.974.819	-
+ Chi phí xây dựng hạ tầng chung KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 1	30.293.605.361	-	30.293.605.361	-
+ Chi phí SX, KD dở dang khác	743.991.818	-	743.991.818	-
Hàng hoá	5.344.312.686	-	10.884.172.921	-
<b>Cộng</b>	<b>1.371.266.252.489</b>	<b>-</b>	<b>1.112.760.935.418</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: 1.215.149.205.981 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 564.692.393.053 VND, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 651.269.826.592 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.20).

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, dự án CCN Tân Phú 1 và Dự án CCN Tân Phú 2 đến thời điểm 31/12/2023 lần lượt là 61.844.775.914 VND; 16.383.663.066 VND và 11.201.623.206 VND.

8. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.424.234.083</b>	<b>3.797.262.981</b>
+ Chi phí tư vấn, quảng cáo dự án	21.220.000	1.444.174.383
+ Công cụ dụng cụ	117.610.384	480.668.785
+ Chi phí khác	1.144.661.344	1.651.754.445
+ Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo	140.742.355	220.665.368
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>5.129.067.072</b>	<b>4.286.235.767</b>
+ Các khoản khác	2.265.899.755	1.977.282.069
+ Chi phí sửa chữa nhà xưởng	2.863.167.317	2.271.951.809
+ Chi phí công cụ, dụng cụ	-	37.001.889
<b>Cộng</b>	<b>6.553.301.155</b>	<b>8.083.498.748</b>

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh tại trang 42.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	425.897.900	425.897.900
Mua trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	425.897.900	425.897.900
Số dư đầu kỳ	371.617.898	371.617.898
Khấu hao trong kỳ	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối kỳ	385.457.894	385.457.894
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ	54.280.002	54.280.002
Số dư cuối kỳ	40.440.006	40.440.006

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

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối 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. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	24.461.528.088	136.822.066.483	161.283.594.571
Chuyển nhượng	(10.704.875.720)	(63.611.345.564)	(74.316.221.284)
Số dư cuối kỳ	13.756.652.368	73.210.720.919	86.967.373.287
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	5.026.800.914	85.071.875.354	90.098.676.268
Khấu hao trong kỳ	618.861.381	10.796.212.001	11.415.073.382
Chuyển nhượng	(2.014.922.155)	(45.146.609.480)	(47.161.531.635)
Giảm khác	(375.275.793)	(377.182.940)	(752.458.733)
Số dư cuối kỳ	3.255.464.347	50.344.294.935	53.599.759.282
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	19.434.727.174	51.750.191.129	71.184.918.303
Số dư cuối kỳ	10.501.188.021	22.866.425.984	33.367.614.005

**12. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	5.358.532.100	-
Dự án Cụm Công nghiệp Nam Sông Hồng	-	-	4.717.800.010	-
Các dự án khác	-	-	640.732.090	-
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>534.367.744.763</b>	-	<b>424.145.045.902</b>	-
Các dự án tỉnh Thái Nguyên	-	-	-	-
Các dự án tỉnh Hải Dương	67.670.794.364	-	58.917.565.543	-
Dự án Tòa nhà ICT 2	150.868.381.619	-	77.264.109.296	-
Dự án khác	315.828.568.780	-	287.963.371.063	-
<b>Cộng</b>	<b>534.367.744.763</b>	-	<b>429.503.578.002</b>	-

**13. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh tại trang 43-45.**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>60.106.427.894</b>	<b>60.106.427.894</b>	<b>49.851.903.853</b>	<b>49.851.903.853</b>
Nhà cung cấp trong nước	52.372.019.532	52.372.019.532	40.581.074.155	40.581.074.155
+ Công ty Cổ phần Miền Đông	14.042.936.756	14.042.936.756	23.869.457.689	23.869.457.689
+ Các công ty khác	38.329.082.776	38.329.082.776	16.351.674.538	16.351.674.538
<b>Cộng</b>	<b>60.106.427.894</b>	<b>60.106.427.894</b>	<b>49.851.903.853</b>	<b>49.851.903.853</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
+ Công Ty CP Du Lịch Sài Gòn	-	-	32.266.000	32.266.000
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	109.802.000	109.802.000	-	-
+ Công Ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công Nghệ Cao SaiGonTel	-	-	66.660.000	66.660.000
+ Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	66.351.177	66.351.177	16.023.977	16.023.977
+ Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	18.271.905	18.271.905	-	-
+ Công Ty CP TN Global	-	-	594.000.000	594.000.000
<b>Cộng</b>	<b>194.425.082</b>	<b>194.425.082</b>	<b>708.949.977</b>	<b>708.949.977</b>
<b>15. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Ngắn hạn</b>			<b>1.739.865.214</b>	<b>3.004.639.272</b>
Khách hàng trong nước			1.739.865.214	3.004.639.272
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An			1.262.884.000	1.123.113.850
+ Khách hàng dự án TM7			-	1.840.740.256
+ Các khách hàng khác			476.981.214	35.335.862
<b>Cộng</b>			<b>1.739.865.214</b>	<b>3.004.639.272</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An			1.262.884.000	-
<b>Cộng</b>			<b>1.262.884.000</b>	<b>-</b>
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
<b>a. Phải nộp</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>31/12/2023</b>
Thuế giá trị gia tăng	61.472.949	40.993.890.793	34.312.004.308	6.743.359.434
Thuế TNDN	87.348.305.107	32.735.705.924	18.769.653.812	101.314.357.219
Thuế thu nhập cá nhân	845.586.528	2.556.349.919	2.849.785.349	552.151.098
Thuế tài nguyên	60.482.553	769.654.749	765.224.818	64.912.484
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	8.005.183.939	4.854.184.924	3.150.999.015
Các loại thuế khác	-	1.365.161.441	1.365.161.441	-
<b>Cộng</b>	<b>88.315.847.137</b>	<b>86.425.946.765</b>	<b>62.916.014.652</b>	<b>111.825.779.250</b>
	<b>01/01/2023</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế TNDN	308.909.058	490.022.170	377.800.000	196.686.888
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	613.498.360	613.498.360	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>922.407.418</b>	<b>1.103.520.530</b>	<b>377.800.000</b>	<b>196.686.888</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023
<b>17. Chi phí phải trả</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>112.629.904.951</b>	<b>102.902.267.089</b>
Chi phí lãi vay	60.184.470.309	101.149.042.138
Chi phí phải trả khác	52.236.482.284	1.190.827.696
Chi phí lãi vay	-	353.444.897
Chi phí khác	208.952.358	208.952.358
<b>b. Dài hạn</b>	<b>302.131.032.114</b>	<b>259.621.163.067</b>
Chi phí lãi vay	302.131.032.114	259.621.163.067
<b>Cộng</b>	<b>414.760.937.065</b>	<b>362.523.430.156</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.994.413.621</b>	<b>3.340.381.092</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ	3.506.491.214	1.396.931.409
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, phí CSHT	2.487.922.407	1.943.449.683
<b>Cộng</b>	<b>5.994.413.621</b>	<b>3.340.381.092</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ & bảo vệ	400.306.252	3.409.090.917
<b>Cộng</b>	<b>400.306.252</b>	<b>3.409.090.917</b>
<b>19. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	104.413.154	88.382.760
Chi nhánh Bắc Ninh	13.550.594	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	139.551.386.916	90.080.337.650
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	88.103.862.650	88.103.862.650
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	47.669.000.000	-
+ Các đối tượng khác	3.778.524.266	1.976.475.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.466.539.992	107.941.798.772
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn (1)	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	52.235.847.072	56.623.886.845
+ Nguyễn Đặng Minh Tú (2)	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (2)	40.815.000.000	40.815.000.000
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (3)	-	-
+ Các đối tượng khác	39.995.898.400	10.430.911.927
<b>Cộng</b>	<b>274.122.340.062</b>	<b>198.110.519.182</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	290.742.918.022	378.201.064.264
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	-	72.969.000.000
+ Các đối tượng khác	1.668.853.837	3.409.372.475
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	(13.009.601.800)	-
+ Nhận đặt cọc thuê đất (3)	288.928.120.146	288.928.120.146
+ Nhận đặt cọc cho thuê nhà xưởng và thi công xây dựng	13.155.545.839	12.894.571.643
Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn	150.153.387.500	159.052.812.213
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (2)	109.622.975.000	109.622.975.000
+ 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	530.412.500	9.429.837.213
<b>Cộng</b>	<b>440.896.305.522</b>	<b>537.253.876.477</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Phải trả khác (t.t)**

c. Phải trả khác là các bên liên quan	31/12/2023	01/01/2023
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	150.437.975.000	150.437.975.000
+ Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vina	-	72.969.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	52.235.847.072	56.623.886.845
+ Công Ty Cổ Phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Long An	18.868.541.416	6.861.274.028
+ Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Cao SaiGonTel	974.947.934	1.954.657.781
+ Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty CP TN Global	119.040.000	119.040.000
+ Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	68.750.000	68.750.000
+ Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
+ Công Ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	893.150.683	243.150.685
<b>Cộng</b>	<b>266.958.252.105</b>	<b>332.637.734.339</b>
<b>d. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
+ Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>

(1) Số dư phải trả liên quan đến Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel tại thời điểm 31/12/2023 là 52.235.847.072 VND, trong đó:

- Khoản nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 2005/2018/HDHT SGT-SGT Land ký ngày 10/05/2018 giữa Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel về thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô TM7 đường Nguyễn Văn Cừ, TP.Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) làm chủ đầu tư. Căn cứ theo hợp đồng, Công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn sẽ nhận được 70% lợi nhuận sau thuế ghi nhận trên báo cáo tài chính được kiểm toán của dự án. Hiện tại dự án đã bàn giao được gần 88% số lượng căn hộ. Số dư đến 31/12/2023 là 49.771.786.818 VND.

- Các khoản nhờ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel chi hộ là 251.656.315 VND.

- Chi phí lãi vay là 2.212.403.939 VND.

(2) 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/HDHTKD/SDN-SGT ký ngày 01/01/2018 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án 300A Nguyễn Tất Thành, P.13, Quận 4, TP.HCM. Đến thời điểm 31/12/2023 số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 109.622.975.000 VND. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. 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.

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2009/2018/HDHTKD/SDN-SGT ký ngày 20/09/2018 và PL 01 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 31/12/2023, số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng là 40.815.000.000 VND. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 20/03/2025. 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.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.091.809.361.165</b>	<b>1.091.809.361.165</b>	<b>1.204.583.579.364</b>	<b>1.204.583.579.364</b>
+ Công ty CP Tập đoàn Dầu tư và Phát triển Hưng Yên (1)	329.595.997.674	329.595.997.674	329.595.997.674	329.595.997.674
+ Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội (2)	-	-	284.000.000.000	284.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (3)	187.500.000.000	187.500.000.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát (4)	-	-	154.000.000.000	154.000.000.000
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An (5)	260.883.703.957	260.883.703.957	-	-
+ Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel (6)	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
+ Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn (7)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
+ Nguyễn Thị Hồng Thoa (8)	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
+ Nguyễn Đặng Minh Tú (9)	15.200.000.000	15.200.000.000	55.200.000.000	55.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (10)	67.341.215.020	67.341.215.020	55.450.132.768	55.450.132.768
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM (11)	497.500.000	497.500.000	772.000.000	772.000.000
+ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (12)	-	-	730.200.000	730.200.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	19.348.036.557	19.348.036.557
+ Trái phiếu phát hành (13)	35.000.000.000	35.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Các đối tượng khác	124.792.544.514	124.792.544.514	23.192.544.514	23.192.544.514
	<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>980.655.932.370</b>	<b>940.974.932.370</b>	<b>368.013.267.794</b>	<b>368.013.267.794</b>
Vấn phòng Công ty	785.911.940.874	785.911.940.874	368.013.267.794	368.013.267.794
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An (5)	-	-	124.723.703.957	124.723.703.957
+ Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Công Ty TNHH MTV PTĐT Trảng Cát (4)	439.000.000.000	439.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (10)	290.383.565.874	290.383.565.874	210.085.663.837	210.085.663.837
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM (11)	-	-	497.500.000	497.500.000
+ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (12)	2.706.400.000	2.706.400.000	2.706.400.000	2.706.400.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong (14)	825.000.000	825.000.000	-	-
+ Nguyễn Thanh Tùng (16)	17.496.975.000	17.496.975.000	-	-
+ Nguyễn Thị Huyền (9)	35.500.000.000	35.500.000.000	-	-
+ Ngân Hàng BIDV Bắc Ninh (15)	39.681.000.000	39.681.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (10)	155.062.991.496	155.062.991.496	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.072.465.293.535</b>	<b>2.032.784.293.535</b>	<b>1.572.596.847.158</b>	<b>1.572.596.847.158</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Khoản vay đối với các bên liên quan	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	329.595.997.674	16.320.305.405	329.595.997.674	13.024.345.424
+ Công ty CP KCN Sài Gòn Nhơn Hội	-	22.887.123.289	284.000.000.000	233.424.658
+ Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát	439.000.000.000	39.041.095.890	154.000.000.000	26.500.000.000
+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	260.883.703.957	17.157.472.923	124.723.703.957	6.861.274.028
+ Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	34.186.400.000	1.479.934.861	34.186.400.000	391.796.559
+ Công Ty CP Kumba	8.140.432.963	-	8.640.432.963	-
+ Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	1.352.111.551	6.335.889.283	1.352.111.551	6.207.197.896
+ Công Ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	-	3.765.800.795	5.200.000.000	3.500.995.316
+ Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	-	1.601.682.192	-	1.601.682.192
+ Công ty CP PT Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	-	60.108.735.921	-	20.108.735.921
<b>Cộng</b>	<b>1.073.158.646.145</b>	<b>168.698.040.559</b>	<b>941.698.646.145</b>	<b>78.429.451.994</b>

**Thuyết minh các khoản vay doanh nghiệp**

(1) Khoản vay Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(1.1) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/HĐVV/HY-SGT ngày 29/10/2021 và Phụ lục số 02/2021/PLHĐVV/HY-SGT ngày 02/01/2023, Phụ lục số 03/2023/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2023	Đến hết ngày 28/01/2024	Lãi suất 1%/năm (365 ngày)	317.595.997.674	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(1.2) Hợp đồng cho mượn vốn 03/2021/TTMV/HY-SGT ngày 15/12/2021; PL số 01 ngày 02/01/2023; PL số 02 ngày 15/09/2023	6 tháng đến hết ngày 14/03/2024	Lãi suất 1%/năm (365 ngày)	12.000.000.000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/HIP-SGT ngày 29/03/2023; PL số 01 ngày 28/09/2023	6 tháng đến hạn ngày 28/03/2024	Lãi suất 6%/năm (365 ngày)	187.500.000.000	Tin chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ký ngày 31/10/2023,	24 tháng đến ngày 30/10/2025	Lãi suất 10%/năm (365 ngày)	439.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu

(5) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(5.1) Thỏa thuận mượn vốn 0601/2023/TTMV/LAIDC-SGT ngày 06/01/2023	Đến ngày 12/01/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	55.500.000.000	
(5.2) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2023/TTCVT/LADIC-SGT ngày 31/5/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 29/06/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	22.660.000.000	
(5.3) Hợp đồng cho vay số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT, ký ngày 18/08/2023	6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến 17/02/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	40.000.000.000	
(5.4) Hợp đồng cho vay tiền số: 04/2023/HĐCV/LADIC-SGT, ký ngày 13/10/2023,	6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 12/4/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	10.000.000.000	Cổ phần do Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn sở hữu
(5.5) Hợp đồng cho vay số 02/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 25/10/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 24/10/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	8.000.000.000	
(5.6) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCV/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và Phụ lục số PL2-02/2021/HĐCV/LADIC-SGT ngày 02/01/2023, Phụ lục số PL3-02/2021/HĐCV/LADIC-SGT ngày 01/01/2023	Từ ngày 24/11/2021 đến ngày 23/11/2024	Lãi suất 5%/năm (365 ngày)	124.723.703.957	

(6) 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
(6.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022; PL số 04A/2022/PLHĐ/SDJ-SGT; PL số 04A/2023/PLHĐ/SDJ-	12 tháng đến hết ngày 13/08/2024	Lãi suất 8%/năm (365 ngày)	4.186.400.000	
(6.2) Thỏa thuận mượn vốn số 0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 01/04/2022 và Phụ lục số TT1-0104/2022/TTMV/SDJ-SGT ngày 25/08/2022	Đến hết ngày 25/04/2024	Lãi suất 5,5%/năm (365 ngày)	30.000.000.000	Tin chấp



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7) Khoản vay Công ty CP ĐT PT Hạ tầng KCNC Sài Gòn, chi tiết như sau:

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	Đến hết ngày 31/12/2019.	Lãi suất 0,01%/ tháng	28.812.000.000	Tin 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 cần trừ khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư (thuyết minh tại mục V.13)

(8) Khoản vay cá nhân bà Nguyễn Thị Hồng Thoa, chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 2208/HĐCV/NTHT-SGT ngày 22/08/2023	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, đến 21/08/2024	Lãi suất 0%/năm	8.000.000.000	Tin chấp

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 2912/HĐCV/NĐMT - SGT ngày 29/12/2022	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất 0%/năm	15.200.000.000	Tin chấp

(9) Khoản vay cá nhân Bà Nguyễn Thị Khuyên chi tiết như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 1809/2023/HĐCV/NTK-SGT	24 tháng đến hạn ngày 17/09/2025	Lãi suất 4%/năm	35.500.000.000	Tin chấp

(10) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(10.1) HĐ cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HDCVDADTL/NHC T282-SGT ký ngày 18/10/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng khế ước	Theo từng giấy nhận nợ	453.688.557.370	Các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án và toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án
(10.2) HĐ cho vay hạn mức số 017/2023-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 28/06/2023	Đến ngày 28/05/2024	Lãi suất 9,5%/năm	30.000.000.000	
(10.3) HĐ cho vay hạn mức số 110/2022-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 19/12/2022	Theo từng GNN tối đa 06 tháng/GNN	Lãi suất 8,5%/năm	19.099.215.020	Tài sản đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại Vietinbank
(10.4) Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVTL/NHCT908-SGT ngày 24/11/2023	Đến ngày 23/05/2024	Lãi suất 7,5%/năm	10.000.000.000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay HD Bank số 41047/19MN-HDTD ngày 25/10/2019	60 tháng từ 30/10/2019 đến 29/10/2024.	11,72%/năm trong 3 tháng đầu; lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo =Lãi suất cơ sở + 2,65%/năm	497.500.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô LAND CRUISER.

(12) 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
(12.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.356.400.000	Tài sản đảm bảo: 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER
(12.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022	60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	1.350.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO

(13) Chi tiết hợp đồng mua bán trái phiếu 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 30/09/2024.	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	35.000.000.000	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, theo Biên bản làm việc ngày 25/08/2023 hai bên thống nhất ngày đáo hạn của khoản trái phiếu này là 30/09/2024.

(14) Chi tiết số dư các hợp đồng vay tại NH TMCP Tiên Phong như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 03/2023-HDCVTL/NHCT908-SGT ngày 24/11/2023	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng giấy nhận nợ	825.000.000	Tài sản đảm bảo: xe ô tô TOYOTA FORTUNER

(15) Chi tiết hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Bắc Ninh như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
+ HD cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/271609/HĐTD	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng kế trúc	Theo từng giấy nhận nợ	39.681.000.000	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn GD 2

(16) Chi tiết số dư hợp đồng vay Nguyễn Thanh Tùng như sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
+ Hợp đồng cho vay số 2712 /HĐCV/NTT-SGT ký ngày 27/12/2023, Thời hạn 18 tháng, LS 0%	18 tháng kể từ ngày giải ngân	Lãi suất 0%/năm	17.496.975.000	Tín chấp



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	23.752.835.157	24.518.427.246
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	23.752.835.157	24.518.427.246
<b>Cộng</b>	<b>23.752.835.157</b>	<b>24.518.427.246</b>
<b>22. Vốn chủ sở hữu</b>		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 46.		
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Vốn góp của các nhà đầu tư	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ đông có quyền biểu quyết		
Cổ phiếu ưu đãi		
Cổ phiếu quỹ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.480.035.180.000</b>	<b>1.480.035.180.000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ	310	310
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Vốn góp đầu kỳ	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Vốn góp cuối kỳ	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>22. Vốn chủ sở hữu</b>		
d. Cổ phiếu	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	148.003.518
Cổ phiếu phổ thông	148.003.518	148.003.518
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông	148.003.208	148.003.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	132.949.840.884	250.130.085.606
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	324.104.548.596	410.293.299.858
<b>Cộng</b>	<b>457.054.389.480</b>	<b>660.423.385.464</b>
<b>b. Doanh thu cho thuê tài sản</b>		
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.19. 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:		
<b>b1. Ghi nhận doanh thu một lần</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh thu	119.193.431.070	66.547.297.125
Lợi nhuận kế toán trước thuế	73.068.305.695	60.093.783.358
<b>b2. Ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh thu	3.505.689.149	1.901.351.346
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.149.067.815	1.716.965.239
Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai ảnh hưởng từ việc ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước: Theo đánh giá của công ty thì công ty không xảy ra khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước đối với hợp đồng cho thuê đất tại Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Vì công ty đã thu tiền được 90% số tiền thuê của hợp đồng cho thuê đất này.		
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Giá vốn hoạt động thương mại - dịch vụ	90.923.706.431	87.491.215.946
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	136.413.358.528	245.038.599.679
<b>Cộng</b>	<b>227.337.064.959</b>	<b>332.529.815.625</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	10.527.130.935	12.230.382.737
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	17.552.800	91.336.844
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	87.905.036
<b>Cộng</b>	<b>10.544.683.735</b>	<b>26.577.355.110</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lãi tiền vay	71.791.521.746	67.813.717.866
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	41.585.300	12.939.653
Dự phòng/ (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.854.653.046	89.119.143.754
Chi phí tài chính khác	-	(19.055.556)
<b>Cộng</b>	<b>74.687.760.092</b>	<b>156.926.745.717</b>
<b>5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.225.728.094	29.143.097.045
2. Chi phí thuế TNDN của phần thu nhập từ những năm trước tính vào năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.225.728.094	29.143.097.045
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(765.592.089)	(765.592.089)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(765.592.089)</b>	<b>(765.592.089)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.179.036.199.367	852.241.018.137

	Năm 2023	Năm 2022
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	679.167.752.990	1.626.287.409.603

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

Tại ngày 30/06/2021 đơn vị ghi nhận một khoản vay trái phiếu phát hành tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng đã quá hạn thanh toán. Căn cứ vào Biên bản làm việc giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng và Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ngày 18/05/2020, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn phải thanh toán toàn bộ khoản vay trái phiếu cho Ngân hàng vào cuối năm 2020 nhưng đến thời điểm hiện tại khoản vay vẫn chưa được thanh toán hết. Sự việc này có thể dẫn đến việc phát sinh một khoản lãi phạt chậm thanh toán. Hiện tại 2 bên vẫn đang xem xét thoả thuận về thời điểm tất toán khoản vay trái phiếu này.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch và số dư trọng yếu với các bên liên quan 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 CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	886.557.092	486.629.942
		Phải trả tiền dịch vụ	-	-
		Phải trả cung cấp dịch vụ	75.924.794	(1.048.524.580)
		Phải thu tiền cho mượn	-	3.500.000.000
		Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	5.627.509.790	(51.984.190.757)
		Phải trả lãi vay	-	(251.656.315)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	191.582.402	97.077.675
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Công ty con	Cho vay	-	2.315.208.333
		Thu tiền lãi cho vay	268.992.682	-
		Phải thu cung cấp dịch vụ	1.062.804	-
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Công ty con	Mượn tiền	-	(360.000.000)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	148.926.800	109.850.400
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	15.774.260.802	
		Phải trả cung cấp dịch vụ	38.498.705	(18.271.905)
		Cản trừ công nợ	20.226.800	
		Góp vốn	187.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.524.149.847	-
		Lãi vay phải trả	-	(974.947.934)
		Cản trừ công nợ	1.024.149.847	-
Công ty Cổ phần Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vĩ Na	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	25.369.826.728	500.000.000
		Phải thu tiền cho mượn	-	3.900.000.000
		Nhận đặt cọc	-	(47.669.000.000)
		Cản trừ công nợ	25.300.000.000	-
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết	Phải thu phí theo hợp đồng liên doanh	-	220.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết	Vay tiền	156.160.000.000	(260.883.703.957)
		Lãi vay	10.296.198.895	(17.157.472.923)
		Chi phí sử dụng vốn hợp đồng HTKD	-	(1.711.068.493)
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	88.448.331	(1.256.763.600)
		Phải trả cung cấp dịch vụ	150.762.902	(109.802.000)
		Cản trừ công nợ	40.960.902	-
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết	Vay tiền	-	(34.186.400.000)
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	9.604.184	-
		Lãi vay	2.088.138.302	(1.479.934.861)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	-	(329.595.997.674)
		Lãi vay phải trả	3.295.959.981	(16.320.305.405)
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay	-	(20.108.735.921)
		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)
		Lãi vay	128.691.387	(6.335.889.283)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Dầu tư Vinatex Tân Tạo	Có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	-	(1.601.682.192)
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả tiền gốc vay	5.200.000.000	-
		Lãi vay	264.805.481	(3.765.800.795)
Công ty CP Kum Ba	Có cùng thành viên chủ chốt	Trả tiền mượn	500.000.000	(8.140.432.963)
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay	-	(23.627.740.351)
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	38.893.800	1.037.405.010
		Phải trả cung cấp dịch vụ	56.606.000	(66.351.177)
Công ty CP TN Global	Có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ	570.149.700	332.619.311
		Phải trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	3.653.100.000	-
		Ký quỹ thuê VP	-	898.725.000
		Nhận ký quỹ thuê VP	-	(119.040.000)
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	309.087.200	2.304.750.005
		Cho vay	-	53.216.800.000
		Lãi cho vay	7.406.016.000	18.425.543.377
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	29.717.600	3.337.457.331
		Thu tiền gốc cho vay	500.000.000	1.671.033.333
		Lãi cho vay	209.702.083	615.395.482
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Có cùng thành viên chủ chốt	Thu gốc cho vay	24.000.000.000	-
		Thu tiền lãi cho vay	3.784.520.548	-
		Phải trả liên quan đến hợp đồng HTKD	-	(150.437.975.000)
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Có cùng thành viên chủ chốt	Vay tiền	285.000.000.000	(439.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	12.541.095.890	(39.041.095.890)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội ("SNP")	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là cổ đông lớn của SGT đồng thời là cổ đông lớn của SNP	Trả tiền gốc vay	284.000.000.000	-
		Lãi vay	23.653.698.631	(22.887.123.289)
		Trả tiền lãi vay	1.000.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	Phải trả tiền mượn	-	(1.500.000.000)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		Năm 2023	Năm 2022
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	351.733.854	377.035.755
Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc Tài chính	382.051.827	333.100.096
Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	903.000.000	762.375.000
Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Công nghệ Viễn thông	893.275.608	973.690.000
Nguyễn Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	394.453.767	461.785.329
Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc CN Bắc Ninh	373.591.455	373.171.565
<b>Cộng</b>		<b>3.298.106.511</b>	<b>3.281.157.745</b>

+ Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		Năm 2023	Năm 2022
Dặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Nguyễn Thị Kim Thanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Lê Nguyễn Hoàng Anh (*)	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 20/04/2023)	39.000.000	156.000.000
Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Nguyễn Đức Thuận	Trưởng Ban kiểm soát	144.000.000	144.000.000
Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.047.000.000</b>	<b>1.164.000.000</b>

(\*) Căn cứ theo Quyết định số 22B/2021/QĐ-HĐQT ngày 31/05/2021 về việc trả Thù lao thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát Công ty. Riêng cá nhân Chủ tịch HĐQT ông Dặng Thành Tâm từ chối không nhận thù lao nên không có chi trả thù lao năm 2022 và năm 2023.

- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 ngày 20/04/2023 đã thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT ông Lê Nguyễn Hoàng Anh nên không trả thù lao kể từ Quý 02/2023, và ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 cũng đã biểu quyết bầu HĐQT cho nhiệm kỳ 2023-2028 với danh sách thành viên HĐQT mới giảm 01 người so với danh sách thành viên HĐQT năm 2022.

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

Xem thuyết minh tại trang số 47.

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



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 01 năm 2024

Lê Nguyễn Hoàng Anh  
Quyền Kế toán trưởng

Phạm Thị Cẩm Vân  
Người lập





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	61.562.543.361	7.556.730.770	30.953.215.042	46.863.483.249	146.935.972.422
VP	48.377.029.083	6.401.089.293	19.800.120.647	972.674.119	75.550.913.142
CN BN	13.185.514.278	1.155.641.477	11.153.094.395	45.890.809.130	71.385.059.280
Mua trong kỳ	659.000.234	87.090.909	1.209.445.455	49.840.000	2.005.376.598
VP		-	1.209.445.455	49.840.000	
CN BN	659.000.234	87.090.909	-		
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Văn phòng			(2.327.912.000)		
Bắc Ninh					
Số dư cuối kỳ	62.221.543.595	7.643.821.679	29.834.748.497	46.913.323.249	146.613.437.020
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	33.776.017.440	7.124.244.406	16.741.264.826	19.803.781.267	77.445.307.939
Khấu hao trong kỳ	3.711.200.006	196.274.433	4.153.462.500	3.423.519.350	11.484.456.289
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Số dư cuối kỳ	37.487.217.446	7.320.518.839	18.566.815.326	23.227.300.617	86.601.852.228
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	27.786.525.921	432.486.364	14.211.950.216	27.059.701.982	69.490.664.483
Số dư cuối kỳ	24.734.326.149	323.302.840	11.267.933.171	23.686.022.632	60.011.584.792

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 45.307.714.789 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.580.188.976 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**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.13 Các khoản đầu tư tài chính****a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>				
- Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	872.676.000.000	(8.464.866.760)	864.211.133.240	684.476.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn (3)	66.093.000.000	(1.142.004.290)	64.950.995.710	65.493.000.000
+ Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên (4)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000
+ Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	1.583.000.000	(199.550.805)	1.383.449.195	1.483.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel (6)	525.000.000.000	(7.123.311.665)	517.876.688.335	337.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.250.000.000.000</b>	<b>1.250.000.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tt)**

	Số lượng cổ phần/Tỷ lệ sở hữu		31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>772.248.680.000</b>	<b>(4.492.337.557)</b>	<b>767.756.342.443</b>	<b>772.248.680.000</b>	<b>(4.454.283.962)</b>	<b>767.794.396.038</b>
+ Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (7)	139.368.680.000	(4.230.991.930)	135.137.688.070	139.368.680.000	(4.249.301.247)	135.119.378.733
+ Công ty CP SkyV Saigontel (8)	3.480.000.000	(261.345.627)	3.218.654.373	3.480.000.000	(204.982.715)	3.275.017.285
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An (9)	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000
+ Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (10)	29.400.000.000	-	29.400.000.000	29.400.000.000	-	29.400.000.000



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tt)

	Số lượng cổ phần/Tỷ lệ sở hữu	31/12/2023		01/01/2023			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		700.011.372.585	(135.583.220.074)	564.428.152.511	700.011.372.585	(135.055.225.323)	564.956.147.262
+ Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (11)	6.270.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000
+ Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (12)	16.003.665	265.313.144.445	(14.682.263.995)	250.630.880.450	265.313.144.445	(14.682.263.995)	250.630.880.450
+ Công ty CP Tập đoàn Dầu khí và Phát triển Hưng Yên (13)	9.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
+ Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Dầu Khí Việt Trì (14)	5.946.000	59.460.000.000	(624.597.599)	58.835.402.601	59.460.000.000	(96.602.648)	59.363.397.552
+ Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (15)	2.881.200	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
+ Trường ĐHDL Hùng Vương (16)	230.000	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
+ Công ty CP Dầu khí Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (17)	1.887.618	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460	29.246.203.140	(1.358.680)	29.244.844.460
+ Công ty CP Đầu tư Việt Số	375.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000	4.880.025.000	-	4.880.025.000
<b>Cộng</b>		<b>2.344.936.052.585</b>	<b>(148.540.424.391)</b>	<b>2.196.395.628.194</b>	<b>2.156.736.052.585</b>	<b>(145.685.771.345)</b>	<b>2.011.050.281.240</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ Phiếu Quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	740.019.140.000	-	(3.100.000)	92.819.706.132	832.835.746.132
Lợi nhuận	-	-	-	80.288.585.679	80.288.585.679
Số dư tại ngày 31/12/2022	740.019.140.000	-	(3.100.000)	173.108.291.811	913.124.331.811
Số dư tại ngày 01/01/2023	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	173.108.291.811	1.652.675.252.011
Lợi nhuận	-	-	-	34.253.460.048	34.253.460.048
Số dư tại ngày 31/12/2023	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	207.361.751.859	1.686.928.712.059

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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, đất & nhà xưởng	Hoạt động kinh doanh BDS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	132.949.840.884	119.193.431.070	204.911.117.526	457.054.389.480
2. Giá vốn	90.923.706.431	46.125.125.375	90.288.233.153	227.337.064.959
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.026.134.453	73.068.305.695	114.622.884.373	229.717.324.521
5. Tài sản bộ phận	5.344.312.686	1.399.289.553.808	26.979.076.290	1.431.612.942.784
6. Tài sản không phân bổ				3.728.633.072.847
<b>Tổng tài sản</b>				<b>5.160.246.015.631</b>
7. Nợ phải trả bộ phận	-	302.083.665.985	52.235.847.072	354.319.513.057
8. Nợ phải trả không phân bổ				3.118.997.790.515
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.473.317.303.572</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: Bắc Ninh, TP.HCM. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Bắc Ninh	Tp.HCM	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	316.103.908.949	140.950.480.531	457.054.389.480
2. Giá vốn	133.841.836.365	93.495.228.594	227.337.064.959
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	182.262.072.584	47.455.251.937	229.717.324.521
4. Tài sản bộ phận	1.377.440.584.235	3.782.805.431.396	5.160.246.015.631
5. Tài sản không phân bổ	-	-	-
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>1.377.440.584.235</b>	<b>3.782.805.431.396</b>	<b>5.160.246.015.631</b>
6. Nợ phải trả bộ phận	797.108.345.951	2.676.208.957.621	3.473.317.303.572
7. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>797.108.345.951</b>	<b>2.676.208.957.621</b>	<b>3.473.317.303.572</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chuyên từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ công bố Quý 4 năm 2023

- 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 Viện Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2023 công bố so với cùng kỳ năm trước đã công bố có biến động như sau:

	Số liệu KQKD Riêng lẻ công bố		Chênh lệch		Ghi chú
	Quý 04/2023 (1)	Quý 04/2022 (2)	Giá trị (3)=(1)-(2)	Tỷ lệ % (4)=(3)/(2)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	140.042.300.026	165.718.827.434	(25.676.527.408)	-15%	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	0%	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	140.042.300.026	165.718.827.434	(25.676.527.408)	-15%	
4. Giá vốn hàng bán	29.269.027.560	124.048.774.565	(94.779.747.005)	-76%	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	110.773.272.466	41.670.052.869	69.103.219.597	166%	(1)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	2.255.144.191	3.241.134.781	(985.990.590)	-30%	(2)
7. Chi phí tài chính	26.673.319.492	20.812.518.930	5.860.800.562	28%	(2)
Trong đó: Chi phí lãi vay	24.335.491.792	20.801.647.457	3.533.844.335	17%	
8. Chi phí bán hàng	1.782.605.144	5.339.275.174	(3.556.670.030)	-67%	(3)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.109.040.932	31.818.051.128	13.290.989.804	42%	(3)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	39.463.451.089	(13.058.657.582)	52.522.108.671	-	
11. Thu nhập khác	1.759.122.086	117.094.613	1.642.027.473	1402%	
12. Chi phí khác	2.237.270	1.563.212.810	(1.560.975.540)	-100%	
13. Lợi nhuận khác	1.756.884.816	(1.446.118.197)	3.203.003.013	-	(4)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.220.335.905	(14.504.775.779)	55.725.111.684	-	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.742.935.263	(3.092.750.149)	21.835.685.412	-	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.477.400.642	(11.412.025.630)	33.889.426.272	-	(5)

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2023 :

- (1) Lợi nhuận gộp Quý 4/2023 tăng 69,1 tỷ đồng trong cùng kỳ năm 2022 do lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh BĐS tại chi nhánh Bắc Ninh mang lại
- (3) Chi phí bán hàng Quý 4/2023 giảm 3,5 tỷ đồng tương ứng giảm 67% so với cùng kỳ năm 2022 do hiệu quả từ vận dụng linh hoạt trong chính sách bán hàng
- (4) Thu nhập khác Quý 4/2023 tăng 1,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 do thanh lý tài sản cố định và công cụ dụng cụ đã cũ không còn sử dụng để tái đầu tư mới mang lại hiệu quả tốt hơn
- (5) Do các nguyên nhân nêu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế chuyên từ lỗ 11,4 tỷ đồng ở năm 2022 thành lãi 22,4 tỷ đồng tại Quý 4/2023

**Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước**

- Căn cứ theo thông tư số 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, nay công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 công bố so với cùng kỳ năm 2022 đã công bố có biến động như sau:

	Số liệu KQKD Riêng lẻ			Chênh lệch
	Năm 2023 công bố	Năm 2022 đã kiểm toán	Giá trị	
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	457.054.389.480	660.423.385.464	(203.368.995.984)	-31%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	457.054.389.480	660.423.385.464	(203.368.995.984)	-31%
4. Giá vốn hàng bán	227.337.064.959	332.529.815.625	(105.192.750.666)	-32%
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>229.717.324.521</b>	<b>327.893.569.839</b>	<b>(98.176.245.318)</b>	<b>-30%</b>
5. Vụ				(1)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	10.544.683.735	26.577.355.110	(16.032.671.375)	-60%
7. Chi phí tài chính	74.687.760.092	156.926.745.717	(82.238.985.625)	-52%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	71.791.521.746	67.813.717.866	3.977.803.880	6%
8. Chi phí bán hàng	3.796.592.888	12.354.927.231	(8.558.334.343)	-69%
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	96.725.930.529	70.787.463.784	25.938.466.745	37%
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>65.051.724.747</b>	<b>114.401.788.217</b>	<b>(49.350.063.470)</b>	<b>-43%</b>
11. Thu nhập khác	2.598.286.404	881.741.220	1.716.545.184	195%
12. Chi phí khác	936.415.098	6.617.438.802	(5.681.023.704)	-86%
13. <b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1.661.871.306</b>	<b>(5.735.697.582)</b>	<b>7.397.568.888</b>	<b>-</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>66.713.596.053</b>	<b>108.666.090.635</b>	<b>(41.952.494.582)</b>	<b>-39%</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.225.728.094	29.143.097.045	4.082.631.049	14%
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(765.592.089)	(765.592.089)	-	0%
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>34.253.460.048</b>	<b>80.288.585.679</b>	<b>(46.035.125.631)</b>	<b>-57%</b>

Nguyên nhân dẫn đến Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023:

Lợi nhuận gộp năm 2023 giảm 98,1 tỷ đồng tương ứng giảm 30% so với cùng kỳ năm 2022 do năm 2023 Công ty mẹ chuyên giao hoạt động kinh doanh xăng dầu tại về cho Công ty con tiếp quản. Và lợi nhuận năm 2023 giảm do kinh doanh BĐS bán căn hộ tại dự án TM7 tỉnh Bắc Giang phần bị chậm do ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường so với năm 2022

(1) Doanh thu hoạt động tài chính 2023 giảm 16 tỷ đồng tương đương giảm 60% so với cùng kỳ năm 2022 do ảnh hưởng chung của kinh tế năm 2023 làm giảm thu nhập mang lại từ hoạt động tài chính so với năm 2022

(2) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 tăng 25,9 tỷ đồng tương ứng tăng 37% so với cùng kỳ năm 2022, tăng do cải tiến hệ thống quản lý theo công nghệ số để vận hành triển khai các dự án

(3) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 tăng 04 tỷ đồng tương ứng tăng 14% so với cùng kỳ năm 2022 là do tăng thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS của Chi nhánh Bắc Ninh

(4) Vì vậy đã ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế năm 2023 giảm 46 tỷ đồng tương ứng giảm 57% so với cùng kỳ năm 2022

