

Số: 29/2024/CV-SGT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

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

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

Mã chứng khoán: SGT

Địa chỉ trụ sở chính: Lô 46, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường 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 đã được kiểm toán năm 2023
- Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023
- Công văn Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC Riêng lẻ và BCTC Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023

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 28/03/2024.

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 Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 đính kèm Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN.



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

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 74

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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





## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

#### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

#### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương  
Tổng Giám đốc



Số: A0623263-IR/MOORE AISC-DN1

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 74, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

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



**Phạm Văn Vinh**  
**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 0112-2023-005-1



**Đỗ Thị Hằng**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 4226-2023-005-1



**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>2.256.179.147.313</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.2a</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>834.019.093.346</b>	<b>744.060.831.837</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	193.045.085.140	71.140.585.894
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	177.734.295.693	131.537.392.256
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	67.865.041.666	122.095.041.666
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	436.863.534.749	460.856.753.666
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(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.8</b>	<b>1.364.509.550.214</b>	<b>1.112.760.935.418</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.364.509.550.214	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>28.547.934.025</b>	<b>24.976.452.281</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	1.762.579.537	3.797.262.981
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		25.456.592.600	19.307.821.882
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18b	196.686.888	922.407.418
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.10	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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.832.787.986.207</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.6b	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.11	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.12	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.13</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>541.381.278.196</b>	<b>429.503.578.002</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.14	-	5.358.532.100
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.15	541.381.278.196	424.145.045.902
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>2.191.562.136.590</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		(153.373.915.995)	(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>5.346.521.618</b>	<b>4.286.235.767</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	5.346.521.618	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>5.088.967.133.520</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>3.406.871.913.065</b>	<b>2.842.974.738.417</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.615.309.521.303</b>	<b>1.650.158.912.916</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.16	60.106.427.894	49.851.903.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	1.739.865.214	3.004.639.272
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18a	111.820.557.585	88.315.847.137
4. Phải trả người lao động	314		-	49.775.927
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	111.710.957.562	102.902.267.089
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	5.994.413.621	3.340.381.092
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	220.297.738.262	198.110.519.182
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	1.103.639.561.165	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>1.791.562.391.762</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.19b	303.862.610.661	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.20b	400.306.252	3.409.090.917
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	494.720.907.322	537.253.876.477
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	968.825.732.370	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.23	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>1.682.095.220.455</b>	<b>1.652.675.252.011</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>1.682.095.220.455</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		202.528.260.255	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		29.419.968.444	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>5.088.967.133.520</b>	<b>4.495.649.990.428</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân


Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		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	VI.1	457.054.389.480	660.423.385.464
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	227.337.064.959	332.529.815.625
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		229.717.324.521	327.893.569.839
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.544.683.735	26.577.355.110
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	79.521.251.696	156.926.745.717
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		71.791.521.746	67.813.717.866
8. Chi phí bán hàng	25		3.796.592.888	12.354.927.231
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	96.725.930.529	70.787.463.784
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		60.218.233.143	114.401.788.217
11. Thu nhập khác	31		2.598.286.404	881.741.220
12. Chi phí khác	32		936.415.098	6.617.438.802
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.661.871.306	(5.735.697.582)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		61.880.104.449	108.666.090.635
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	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		29.419.968.444	80.288.585.679

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

Tổng Giám đốc






**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.880.104.449	108.666.090.635
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11,1 2,13	22.160.910.934	23.944.463.985
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	7.608.066.907	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		16.752.836.815	(132.680.147.945)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	71.791.521.746	67.813.717.866
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		180.193.440.851	157.236.645.545
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(144.718.997.475)	260.573.450.684
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(246.390.082.696)	(613.338.423.772)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(13.495.627.022)	93.056.671.940
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		974.397.593	1.977.532.756
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.579.848.646)	(2.415.963.345)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(250.347.286.207)	(113.952.706.745)
<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		(119.241.608.892)	(344.392.390.397)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(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		5.539.616.355	4.669.458.079
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(247.671.992.537)	113.635.363.725



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<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	IX.3	1.179.036.199.367	852.241.018.137
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		499.868.446.377	(34.040.925.811)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		1.849.167.633	(34.358.268.831)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		26.253.402.095	60.611.670.926
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>28.102.569.728</u>	<u>26.253.402.095</u>

Người lập biểu



Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng



Lê Nguyễn Hoàng Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024



Tổng Giám đốc



Nguyễn Cẩm Phương

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính 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 05 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 16, ngày 20 tháng 12 năm 2022) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi về việc tăng vốn điều lệ.

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** SAIGON TELECOMMUNICATION & TECHNOLOGIES CORPORATION**Tên viết tắt:** SAIGONTEL**Mã chứng khoán:** SGT (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh)**Trụ sở chính:** Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Các hoạt động thường xuyên của Công ty bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Lắp đặt hệ thống điện (trừ gia công cơ khí, tải 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.

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

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

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

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

Không có

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 218 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 211 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. 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:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>1. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel</b>	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	70,0%	70,0%
<b>2. Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc</b>	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	100,0%	100,0%
<b>3. Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn</b>	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	60,0%	60,0%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	100,0%	100,0%
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	75,0%	75,0%
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	100,0%	100,0%
7. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên (*)	Sản xuất linh kiện điện tử	-	100,0%	100,0%

(\*) Theo Quyết định số 40/2022/QĐ-HĐQT ngày 23/12/2022, HĐQT Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("Công ty") đã thông qua việc thành lập công ty con (loại hình doanh nghiệp là Công ty TNHH một thành viên) có tên là Công ty TNHH Linh kiện điện tử Quảng Yên với vốn điều lệ đăng ký là 230 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2023 Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn vẫn chưa thực hiện góp vốn và Công ty con chưa phát sinh số liệu.

## 7.2. 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 liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty CP SkyX Saigontel	Sản xuất điện mặt trời; Bán lẻ máy móc, trang thiết bị điện tử; Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.	3.480.000.000	30,0%	30,0%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên Công ty liên kết/liên doanh	Hoạt động chính	Vốn thực góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	48,9%	48,9%
3. Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	600.000.000.000	40,0%	40,0%
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	36,8%	36,8%
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	-	0,0%	0,0%

(\*) Quyết định số 18/2023/QĐ-HĐQT ngày 15/08/2023, HĐQT Công ty CP 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 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 Công ty chưa góp vốn vào Công ty liên kết

## 7.3. 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 chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**8. 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.

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông hướng tư dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính của toàn Doanh nghiệp được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quân Đội. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2023: 24.440 VND/USD.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

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

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

**3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi,... là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch/mà Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**5. 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**

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với 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.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

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

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

**Giá gốc hàng tồn kho** được xác định như sau:

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

**8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
Phần mềm máy tính	05 năm

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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

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

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.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

Nhà xưởng	10 năm
Quyền sử dụng đất	44 năm

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.3. BCC phân chia lợi nhuận**

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

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

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí mua bảo hiểm:** (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) và các loại lệ phí mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định:** Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

**13. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

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

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

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

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

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

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

**19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

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

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

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

*Đối với Chi nhánh Bắc Ninh:*

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

Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng, 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.

**24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**26. Bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

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

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

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

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

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính 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
<b>Tiền</b>	<b>26.102.569.728</b>	<b>12.330.113.695</b>
Tiền mặt	454.114.985	286.381.749
- Văn phòng Công ty	216.713.305	148.516.652
- Chi nhánh Bắc Ninh	237.401.680	137.865.097
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.648.454.743	12.043.731.946
- Văn phòng Công ty	22.386.061.008	9.925.054.320
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (VND)	20.609.800.626	9.196.080.648
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	1.406.458.476	483.604.596
+ Ngân hàng TMCP Quân đội (USD) ~ 15.816,29 USD	369.801.906	245.369.076
- Chi nhánh Bắc Ninh	3.222.650.099	2.118.677.626
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.123.146.385	525.940.689
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	1.058.153.205	1.551.658.454
+ Ngân hàng TMCP khác (USD) ~ 1.076,15 USD	25.174.784	25.961.661
+ Ngân hàng TMCP khác (EUR) ~ 620,33 EUR	16.175.725	15.116.822
- Chi nhánh Thái Nguyên	39.743.636	-
+ Ngân hàng TMCP khác (VND)	39.743.636	-
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>13.923.288.400</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		
- Văn phòng Công ty	2.000.000.000	4.923.288.400
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.102.569.728</b>	<b>26.253.402.095</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</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>
Trái phiếu	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	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>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Xem trang 64-68)****3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</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>
Khách hàng trong nước	193.045.085.140	(4.064.467.970)	71.140.585.894	(4.064.545.713)
- Văn phòng Công ty	35.476.974.159	(4.064.467.970)	45.018.781.442	(4.064.545.713)
Công ty TNHH Saigontel				
STS Việt Nam	3.910.000.000	-	-	-
Nguyễn Hoàng Minh Tấn	6.214.889.600	-	-	-
Công Ty TNHH SaiGonTel				
Long An	109.850.400	-	15.755.411.202	-
Công ty CP Du lịch Sài Gòn Hàm Tân	902.000	-	38.459.406	-
Khách hàng khác	25.241.332.159	(4.064.467.970)	29.224.910.834	(4.064.545.713)
- Chi nhánh Bắc Ninh	157.568.110.981	-	26.121.804.452	-
Công ty TNHH CN DV Việt Phương	40.644.197.200	-	-	-
Công ty TNHH Vĩnh Cát	80.790.884.557	-	-	-
Công ty CP DV Đại Đồng Hoàn Sơn	31.308.198.200	-	-	-
Công ty CP Du lịch Sài Gòn Hàm Tân	1.036.503.010	-	21.871.662.263	-
Khách hàng khác	3.788.328.014	-	4.250.142.189	-
<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>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
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 Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.037.405.010	-	21.910.121.669	-
Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na	500.000.000	-	500.462.260	-
Công Ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel	486.629.942	-	259.528.028	-
Công Ty CP TN Global	332.619.311	-	138.034.335	-
Công ty CP SkyX Saigontel	220.000.000	-	220.000.000	-
Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP	183.590.000	-	5.390.000	-
Công ty CP Đầu Tư Kinh Bắc	97.077.675	-	95.606.599	-
Công ty TNIII Saigontel STS Việt Nam	3.910.000.000	-	-	-
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	520.533.688	-	-	-
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	109.850.400	-	15.755.411.202	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An	6.120.400	-	18.818.880	-
Công Ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	-	-	8.909.374	-
<b>Cộng</b>	<b>13.046.033.762</b>	<b>-</b>	<b>45.383.143.842</b>	<b>-</b>

4. 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>
Nhà cung cấp trong nước	177.734.295.693	(1.073.851.604)	131.537.392.256	(1.153.851.604)
- Văn phòng Công ty	74.536.619.175	(149.702.904)	85.370.630.752	(229.702.904)
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	60.704.564.420	-	60.704.564.420	-
Nhà cung cấp khác	13.832.054.755	(149.702.904)	24.666.066.332	(229.702.904)
- Chi nhánh Bắc Ninh	45.793.215.753	(924.148.700)	46.166.761.504	(924.148.700)
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Kim Hà (2)	44.869.000.000	-	44.869.000.000	-
Nhà cung cấp khác	924.215.753	(924.148.700)	1.297.761.504	(924.148.700)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Chi nhánh Thái Nguyên	57.404.460.765	-	-	-
Công ty CP Giao thông Bình Nguyên	47.867.029.031	-	-	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thị xã Phổ Yên (1)	8.977.030.000	-	-	-
Nhà cung cấp khác	560.401.734	-	-	-
<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**

Công Ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Saigontel	1.048.524.580	-	1.059.222.188	-
<b>Cộng</b>	<b>1.048.524.580</b>	<b>-</b>	<b>1.059.222.188</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.

5. 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>
- Văn phòng Công ty	16.865.041.666	-	48.095.041.666	-
Công ty TNIII Khu du lịch Đồi Rô-bin (1)	2.216.800.000	-	2.216.800.000	-
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	-
Ông Phan Thạch Tâm	-	-	6.730.000.000	-
Các đối tượng khác	3.986.241.666	-	4.486.241.666	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	51.000.000.000	-	74.000.000.000	-
Công ty TNIII Khu du lịch Đồi Rô-bin (1)	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP I&C World	-	-	23.000.000.000	-
<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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>				
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>

**Thuyết minh các khoản cho vay**

- (1) Cho Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin (Bên liên quan) vay không có tài sản đảm bảo theo các hợp đồng:
- + Hợp đồng số TTMV/SGT-RB/2021 ngày 01/03/2021 và Phụ lục số 03, giá hạn thời hạn cho vay đến hết ngày 30/11/2024. Số tiền là 51.000.000.000 VND, mục đích sử dụng vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 là 14%/năm. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản cho vay đã được tất toán.
  - + Hợp đồng số 2810/2021/TTMV/SGT-ROBIN ngày 28/10/2021 và phụ lục PL02-2810/2021/TTMV/SGT-SGLD số tiền là 2.216.800.000 VND, thời hạn cho vay là 1 năm kể từ ngày 28/10/2023, lãi cho vay tại ngày 31/12/2023 là 12%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản cho vay đã được tất toán.
- (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.

6. 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>
- Văn phòng Công ty	243.313.899.655	(32.431.453.000)	242.766.514.425	(32.431.453.000)
+ Ký cược, ký quỹ	25.000.000	-	190.670.208	-
+ Tạm ứng	24.343.130.560	-	17.280.900.398	-
+ Tiền lãi cho vay	5.767.571.042	-	5.277.197.578	-
Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam	4.364.827.250	-	3.229.768.500	-
Công ty TNHH khu du lịch đồi Rô-Bin	758.584.474	-	492.568.474	-
Các đối tượng khác	644.159.318	-	1.554.860.604	-
+ Các khoản phải thu khác	213.178.198.053	(32.431.453.000)	220.017.746.241	(32.431.453.000)
Tổng Công ty Truyền thông đa phương tiện - VTC (1)	31.690.000.000	(31.690.000.000)	31.690.000.000	(31.690.000.000)
Nguyễn Thị Thi (2)	141.501.081.000	-	146.751.081.000	-
Ông Nguyễn Đặng Minh Tú (3)	23.000.000.000	-	23.000.000.000	-
Các đối tượng khác	16.987.117.053	(741.453.000)	18.576.665.241	(741.453.000)

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Chi nhánh Bắc Ninh	188.409.252.945	(3.919.091.328)	218.090.239.241	(3.919.091.328)
+ Tạm ứng	165.552.602.124	-	199.605.451.435	-
Nguyễn Khắc Tài (4)	93.799.848.935	-	115.933.653.035	-
Nguyễn Duy Phong (4)	62.747.094.400	-	82.561.269.600	-
Các đối tượng khác	9.005.658.789	-	1.110.528.800	-
+ Tiền lãi cho vay	18.876.821.917	-	14.504.958.902	-
Công ty TNHH khu du lịch đồi Rô-Bin	17.666.958.903	-	10.526.958.903	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	-	-	3.512.958.904	-
Các đối tượng khác	1.209.863.014	-	465.041.095	-
+ Các khoản phải thu khác	3.979.828.904	(3.919.091.328)	3.979.828.904	(3.919.091.328)
Ban Giải phóng mặt bằng Huyện Đan Phượng	3.919.091.328	(3.919.091.328)	3.919.091.328	(3.919.091.328)
Các đối tượng khác	60.737.576	-	60.737.576	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	5.140.382.149	-	-	-
+ Tạm ứng	5.140.382.149	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.078.411.000</b>	<b>-</b>	<b>1.028.411.000</b>	<b>-</b>
- Văn phòng Công ty	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>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-Bin	18.425.543.377	-	11.019.527.377	-
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	-	-	168.866	-
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 Vi Na	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
Công ty CP TN Global	1.231.344.311	-	1.036.759.335	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	-	-	3.512.958.904	-
<b>Cộng</b>	<b>27.672.283.170</b>	<b>-</b>	<b>23.562.297.217</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, hợp đồng ủy thác đầu tư đã được thanh lý.

(4) Khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Khắc Tài và ông Nguyễn Duy Phong theo Quyết định số 03C/2020/QĐ-HDQT ngày 20/03/2020 và Quyết định số 10A/2020/QĐ-HDQT ngày 10/09/2020 về việc chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Đại Đồng - Hoàn Sơn II tại Thôn Lương, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 68)

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	1.359.165.237.528	-	1.101.876.762.497	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 1	323.195.471.734	-	305.360.262.423	-
- Văn phòng Công ty	294.946.556.302	-	305.360.262.423	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	28.248.915.432	-	-	-
Chi phí DA CCN Tân Phú 2	331.331.207.988	-	237.194.537.294	-
- Văn phòng Công ty	281.272.536.711	-	237.194.537.294	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	50.058.671.277	-	-	-
DA Cụm CN Lương Sơn	81.929.491.284	-	21.544.001.346	-
- Văn phòng Công ty	16.514.251.620	-	21.544.001.346	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	65.415.239.664	-	-	-
Chi phí dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2	564.692.393.053	-	464.900.974.819	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	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 nhánh Bắc Ninh	30.293.605.361	-	30.293.605.361	-
Dự án TM7 Bắc Giang	26.979.076.290	-	41.839.389.436	-
- Văn phòng Công ty	26.979.076.290	-	41.839.389.436	-
Chi phí SX, KD dở dang khác	743.991.818	-	743.991.818	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	743.991.818	-	743.991.818	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	5.344.312.686	-	10.884.172.921	-
- Văn phòng Công ty	5.344.312.686	-	10.884.172.921	-
<b>Cộng</b>	<b>1.364.509.550.214</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: 1.300.335.550.395 VND. Trong đó, giá trị dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2 là 563.879.379.389 VNĐ, Dự án CCN Tân Phú 1, 2 là 654.526.679.722 VND, Dự án Cụm CN Lương Sơn là 81.929.491.284 VND được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Ninh.

- Trong đó, chi phí lãi vay được vốn hoá đến thời điểm 31/12/2023 vào Dự án xây dựng dở dang KCN Đại Đồng Hoàn Sơn 2, Dự án CCN Tân Phú 1, Dự án CCN Tân Phú 2 lần lượt là 61.844.775.914 VND, 28.250.991.767 VND, 19.132.697.475 VND

9. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.762.579.537	3.797.262.981
- Văn phòng Công ty	1.066.037.182	3.576.597.613
Chi phí quảng cáo dự án	-	1.444.174.383
Công cụ dụng cụ	138.830.384	480.668.785
Chi phí khác	927.206.798	1.651.754.445
- Chi nhánh Bắc Ninh	140.742.355	220.665.368
Công cụ dụng cụ, bảo hiểm, đào tạo	140.742.355	220.665.368
- Chi nhánh Thái Nguyên	555.800.000	-
Chi phí khác	555.800.000	-
b. Chi phí trả trước dài hạn	5.346.521.618	4.286.235.767
- Văn phòng Công ty	2.483.354.301	1.977.282.069
Chi phí trả trước về thuê tài sản hoạt động	2.483.354.301	1.977.282.069
- Chi nhánh Bắc Ninh	2.863.167.317	2.308.953.698
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>7.109.101.155</b>	<b>8.083.498.748</b>

10. Tài sản khác	31/12/2023	01/01/2023
Ngắn hạn	1.132.075.000	948.960.000
Vàng, kim khí quý, đá quý	1.132.075.000	948.960.000
- Văn phòng Công ty	790.755.000	659.000.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	341.320.000	289.960.000
<b>Cộng</b>	<b>1.132.075.000</b>	<b>948.960.000</b>

11. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 70)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	425.897.900	425.897.900
Số dư cuối năm	425.897.900	425.897.900
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	371.617.898	371.617.898
<i>Khấu hao trong năm</i>	13.839.996	13.839.996
Số dư cuối năm	385.457.894	385.457.894
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	54.280.002	54.280.002
Số dư cuối năm	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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 356.697.900 VND.

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

**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà xưởng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	24.461.528.088	136.822.066.483	161.283.594.571
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(10.704.875.720)	(63.611.345.564)	(74.316.221.284)
Số dư cuối năm	13.756.652.368	73.210.720.919	86.967.373.287
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	5.026.800.914	85.071.875.354	90.098.676.268
<i>Khấu hao trong năm</i>	243.585.589	10.419.029.060	10.662.614.649
<i>Chuyển nhượng</i>	(2.014.922.155)	(45.146.609.480)	(47.161.531.635)
Số dư cuối năm	3.255.464.348	50.344.294.934	53.599.759.282
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	19.434.727.174	51.750.191.129	71.184.918.303
Số dư cuối năm	10.501.188.020	22.866.425.985	33.367.614.005

\* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 7.171.027.000 VND.

\* Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

**14. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Cụm Công nghiệp Nam Sông Hồng	-	-	4.717.800.010	-
Các dự án khác	-	-	640.732.090	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>5.358.532.100</b>	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2023		01/01/2023	
	- Văn phòng Công ty	541.381.278.196		424.145.045.902
Các dự án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	122.444.926.602		112.937.603.941	
Các dự án tỉnh Hải Dương	67.670.794.364		58.917.565.543	
Các dự án tỉnh Long An	71.115.925.921		61.171.484.870	
Dự án Toà nhà ICT 2	150.868.381.619		77.264.109.296	
Dự án khác	129.281.249.690		113.854.282.252	
<b>Cộng</b>	<b>541.381.278.196</b>		<b>424.145.045.902</b>	
16. 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
a. Ngắn hạn	60.106.427.894	60.106.427.894	49.851.903.853	49.851.903.853
Nhà cung cấp trong nước	52.372.019.532	52.372.019.532	40.581.074.155	40.581.074.155
- Văn phòng Công ty	41.803.490.632	41.803.490.632	40.221.132.227	40.221.132.227
Công ty CP Miền Đông	14.042.936.756	14.042.936.756	23.869.457.689	23.869.457.689
Công ty CP ACC-244	5.320.652.068	5.320.652.068	2.089.533.141	2.089.533.141
Nhà cung cấp khác	22.439.901.808	22.439.901.808	14.262.141.397	14.262.141.397
- Chi nhánh Bắc Ninh	10.568.528.900	10.568.528.900	359.941.928	359.941.928
Công ty CP Kim Tinh	7.332.088.000	7.332.088.000	-	-
Nhà cung cấp khác	3.236.440.900	3.236.440.900	359.941.928	359.941.928
Nhà cung cấp nước ngoài	7.734.408.362	7.734.408.362	9.270.829.698	9.270.829.698
- Văn phòng Công ty	7.734.408.362	7.734.408.362	9.270.829.698	9.270.829.698
Roland Berger PTE LTD	7.734.408.362	7.734.408.362	8.582.899.609	8.582.899.609
Shuangdeng Group Co., LTD	-	-	687.930.089	687.930.089
<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. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP TN Global	-	-	594.000.000	594.000.000
Công ty CP Phân phối Và Dịch vụ Saigontel	-	-	149.989	149.989
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 Du lịch Sài Gòn	-	-	32.266.000	32.266.000
<b>Cộng</b>	<b>194.425.082</b>	<b>194.425.082</b>	<b>709.099.966</b>	<b>709.099.966</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. 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
- Văn phòng Công ty	1.735.961.525	2.999.189.968
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.262.884.000	1.123.113.850
Khách hàng dự án TM7	464.729.581	1.840.740.256
Khách hàng khác	8.347.944	35.335.862
- Chi nhánh Bắc Ninh	3.903.689	5.449.304
<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>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	1.262.884.000	1.123.113.850
<b>Cộng</b>	<b>1.262.884.000</b>	<b>1.123.113.850</b>

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	61.472.949	22.773.028.940	16.096.364.120	6.738.137.769
- Văn phòng Công ty	61.472.949	12.887.661.924	12.949.131.873	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	9.880.145.351	3.142.007.582	6.738.137.769
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	5.221.665	5.221.665	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.348.305.107	32.735.705.924	18.769.653.812	101.314.357.219
- Chi nhánh Bắc Ninh	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
- Văn phòng Công ty	844.351.222	2.504.370.459	2.804.945.076	543.776.605
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.235.306	40.798.595	39.415.234	2.618.667
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	11.180.865	5.425.039	5.755.826
Thuế tài nguyên	60.482.553	879.791.448	875.361.517	64.912.484
- Văn phòng Công ty	-	110.136.699	110.136.699	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	60.482.553	769.654.749	765.224.818	64.912.484
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	7.895.047.240	4.744.048.225	3.150.999.015
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	7.895.047.240	4.744.048.225	3.150.999.015
Các loại thuế khác	-	1.906.056.851	1.906.056.851	-
- Văn phòng Công ty	-	1.202.374.065	1.202.374.065	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	162.787.376	162.787.376	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	-	540.895.410	540.895.410	-
<b>Cộng</b>	<b>88.315.847.137</b>	<b>68.745.980.322</b>	<b>45.241.269.874</b>	<b>111.820.557.585</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế TNDN	308.909.058	490.022.170	377.800.000	196.686.888
- Văn phòng Công ty	308.909.058	490.022.170	377.800.000	196.686.888
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	613.498.360	613.498.360	-	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	613.498.360	613.498.360	-	-
<b>Cộng</b>	<b>922.407.418</b>	<b>1.103.520.530</b>	<b>377.800.000</b>	<b>196.686.888</b>

**19. Chi phí phải trả**

		31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>111.710.957.562</b>	<b>102.902.267.089</b>
- Văn phòng Công ty		111.502.005.204	102.339.869.834
Lãi vay		108.572.294.470	101.149.042.138
Các khoản trích trước khác		2.929.710.734	1.190.827.696
- Chi nhánh Bắc Ninh		208.952.358	562.397.255
Chi phí lãi vay		-	353.444.897
Chi phí khác		208.952.358	208.952.358
<b>b. Dài hạn</b>		<b>303.862.610.661</b>	<b>259.621.163.067</b>
- Văn phòng Công ty		303.862.610.661	259.621.163.067
Chi phí lãi vay		303.862.610.661	259.621.163.067
<b>Cộng</b>		<b>415.573.568.223</b>	<b>362.523.430.156</b>
<b>c. Trích trước chi phí phải trả các bên liên quan</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc		20.108.735.921	20.108.735.921
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel		586.784.178	148.645.874
Công ty CP Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội		22.887.123.289	233.424.658
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng		3.697.050.795	3.432.245.316
Công ty CP DV Bưu chính Viễn thông Sài Gòn		23.627.740.351	23.627.740.351
Công ty TNIII MTV KCN Tân Phú Trung - Long An		6.335.889.283	6.207.197.896
Công ty CP Dầu tư Vinatex-Tân Tạo		1.601.682.192	1.601.682.192
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Long An		-	1.711.068.493
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên		16.320.305.405	13.024.345.424
Công ty TNIII MTV PTDI Trảng Cát		-	26.500.000.000
<b>Cộng</b>		<b>95.165.311.414</b>	<b>96.595.086.125</b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện**

		31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>			
- Văn phòng Công ty		3.506.491.214	1.396.931.409
Tiền trả trước về cho thuê TSCĐ, BĐS đầu tư		3.506.491.214	1.396.931.409
- Chi nhánh Bắc Ninh		2.487.922.407	1.943.449.683
Tiền trả trước về cho thuê TSCĐ, BĐS đầu tư		2.487.922.407	1.943.449.683
<b>Cộng</b>		<b>5.994.413.621</b>	<b>3.340.381.092</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>b. Dài hạn</b>		
- Văn phòng Công ty	400.306.252	3.409.090.917
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>21. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Văn phòng Công ty	218.864.393.148	198.038.519.182
Kinh phí công đoàn	90.862.560	88.382.760
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	126.541.785.116	90.080.337.650
+ Khách đặt cọc dự án tại Tỉnh Thái Nguyên	75.094.260.850	88.103.862.650
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (1)	47.669.000.000	-
+ Các đối tượng khác	3.778.524.266	1.976.475.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	92.231.745.472	107.869.798.772
+ Công ty CP Dầu tư Bất động sản Saigontel (2)	52.235.847.072	56.623.886.845
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (3)	-	40.815.000.000
+ Các đối tượng khác	39.995.898.400	10.430.911.927
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.433.345.114	72.000.000
<b>Cộng</b>	<b>220.297.738.262</b>	<b>198.110.519.182</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Văn phòng Công ty	192.637.241.337	235.431.184.688
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.668.853.837	76.378.372.475
+ Công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na (1)	-	72.969.000.000
+ Các đối tượng khác	1.668.853.837	3.409.372.475
Các khoản phải trả, phải nộp khác	190.968.387.500	159.052.812.213
+ Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (3)	150.437.975.000	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
- Chi nhánh Bắc Ninh	302.083.665.985	301.822.691.789
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	302.083.665.985	301.822.691.789
+ Nhận đặt cọc thuê đất (5)	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
<b>Cộng</b>	<b>494.720.907.322</b>	<b>537.253.876.477</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
<b>c. Phải trả khác bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	150.437.975.000	150.437.975.000
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Saigontel	52.235.847.072	56.623.886.845
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên	360.000.000	360.000.000
Công ty CP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel	893.150.683	-
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	68.750.000	68.750.000
Công ty CP 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
Công ty CP TN Global	119.040.000	119.040.000
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	47.669.000.000	72.969.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	1.500.000.000	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>314.627.252.105</b>	<b>332.394.583.654</b>

(1) Khoản tiền nhận đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ số 0503/2020/HĐDV/SGT-SGVN ký ngày 05/03/2020 liên quan đến dự án 300A-B Nguyễn Tất Thành, Quận 4, TP. HCM giữa công ty CP Dệt May Viễn Thông Sài Gòn Vi Na và công ty CP Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn số tiền 47.669.000.000 VND.

(2) 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/HĐHT 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 bán giao được gần 88% số lượng căn hộ. Số dư đến 31/12/2023 là 49.771.786.818 VND.

- Các khoản nợ 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.

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

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0101/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 01/01/2018 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. Tỷ lệ phân chia lợi nhuận sẽ được hai bên xác nhận bằng Phụ lục đính kèm Hợp đồng tại thời điểm dự án kết thúc để phù hợp với thực tế lợi nhuận của dự án. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024.

- Khoản tiền nhận vốn góp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2009/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ký ngày 20/09/2018 và Phụ lục số 01/2009/2018/HĐHTKD/SDN-SGT ngày 21/09/2023 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. Tỷ lệ lợi nhuận của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng bằng (số tiền thực chuyển chia tổng chi phí đầu tư dự án đã quyết toán) nhân lợi nhuận của dự án đã quyết toán. Thời gian hợp đồng đến hết ngày 21/03/2025.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(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/IIDHTKD/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.

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

**22. 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.103.639.561.165</b>	<b>1.103.639.561.165</b>	<b>1.204.583.579.364</b>	<b>1.204.583.579.364</b>
Vay bên liên quan (22.1)	767.270.646.145	767.270.646.145	823.786.942.188	823.786.942.188
- Văn phòng Công ty	670.970.646.145	670.970.646.145	823.786.942.188	823.786.942.188
Công ty CP Tập đoàn Đầu 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 Đầu tư Phát triển Long An (2)	260.883.703.957	260.883.703.957	-	-
Công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel (3)	34.186.400.000	34.186.400.000	4.186.400.000	4.186.400.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn (4)	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000	28.812.000.000
Công ty CP KumBa	8.140.432.963	8.140.432.963	8.640.432.963	8.640.432.963
Công ty CP Cơ điện tử và Tin học Cholimes	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An (5)	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551	1.352.111.551
Công Ty TNHH MTV PTĐT Trảng Cát (6)	-	-	154.000.000.000	154.000.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	-	-	284.000.000.000	284.000.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn Hải Phòng	-	-	5.200.000.000	5.200.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>				
- Chi nhánh Bắc Ninh	96.300.000.000	96.300.000.000	-	-
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An (2)	86.300.000.000	86.300.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế (7)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay ngân hàng (22.2)	79.668.915.020	79.668.915.020	260.596.637.176	260.596.637.176
- Văn phòng Công ty	69.308.915.020	69.308.915.020	76.300.369.325	76.300.369.325
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	67.901.215.020	67.901.215.020	55.450.132.768	55.450.132.768
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	730.200.000	730.200.000	730.200.000	730.200.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (10)	497.500.000	497.500.000	772.000.000	772.000.000
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	180.000.000	180.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	19.348.036.557	19.348.036.557
- Chi nhánh Bắc Ninh	-	-	184.296.267.851	184.296.267.851
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	184.296.267.851	184.296.267.851
- Chi nhánh Thái Nguyên	10.360.000.000	10.360.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	10.360.000.000	10.360.000.000	-	-
Vay cá nhân (22.3)	34.200.000.000	34.200.000.000	55.200.000.000	55.200.000.000
- Văn phòng Công ty	34.200.000.000	34.200.000.000	55.200.000.000	55.200.000.000
Nguyễn Đặng Minh Tú (12)	15.200.000.000	15.200.000.000	55.200.000.000	55.200.000.000
Vũ Huỳnh Ngọc Tiến (13)	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-
Nguyễn Thị Hồng Thoa (14)	8.000.000.000	8.000.000.000	-	-
Vay công ty (22.4)	187.500.000.000	187.500.000.000	-	-
- Văn phòng Công ty	187.500.000.000	187.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa (17)	187.500.000.000	187.500.000.000	-	-
Trái phiếu thường	35.000.000.000	35.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
- Văn phòng Công ty (18)	35.000.000.000	35.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>968.825.732.370</b>	<b>968.825.732.370</b>	<b>368.013.267.794</b>	<b>368.013.267.794</b>
Vay bên liên quan (22.1)	439.000.000.000	439.000.000.000	154.723.703.957	154.723.703.957
- Văn phòng Công ty	439.000.000.000	439.000.000.000	154.723.703.957	154.723.703.957
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An (2)	-	-	124.723.703.957	124.723.703.957
Công ty CP Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel (3)	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công Ty TNHH MTV PTĐT Trảng Cát (6)	439.000.000.000	439.000.000.000	-	-
Vay ngân hàng (22.2)	476.828.757.370	476.828.757.370	213.289.563.837	213.289.563.837
- Văn phòng Công ty	292.444.765.874	292.444.765.874	213.289.563.837	213.289.563.837
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	289.823.565.874	289.823.565.874	210.085.663.837	210.085.663.837
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (9)	1.976.200.000	1.976.200.000	2.706.400.000	2.706.400.000
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	645.000.000	645.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (10)	-	-	497.500.000	497.500.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	39.681.000.000	39.681.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (11)	39.681.000.000	39.681.000.000	-	-
- Chi nhánh Thái Nguyên	144.702.991.496	144.702.991.496	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	144.702.991.496	144.702.991.496	-	-
Vay cá nhân (22.3)	52.996.975.000	52.996.975.000	-	-
- Văn phòng Công ty	52.996.975.000	52.996.975.000	-	-
Nguyễn Thị Khuyên (15)	35.500.000.000	35.500.000.000	-	-
Nguyễn Thanh Tùng (16)	17.496.975.000	17.496.975.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.072.465.293.535</b>	<b>2.072.465.293.535</b>	<b>1.572.596.847.158</b>	<b>1.572.596.847.158</b>

**22.1. Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan**

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

(1.1) Hợp đồng cho vay vốn số 01/2021/IIDVV/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, số dư tại ngày 31/12/2023 là 317.595.997.674 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn hết ngày 28/01/2024.

(1.2) Hợp đồng cho vay vốn số 03/2021/ITMV/IY-SGT ngày 15/12/2021 và Phụ lục số 01 ngày 02/01/2023, Phụ lục số 03/2023/PLHĐVV/HY-SGT ngày 28/01/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 12.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 1%/năm, thời hạn hết ngày 28/01/2024.

(2) Khoản vay Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Long An được thế chấp bằng các khoản đầu tư vào đơn vị khác (được thuyết minh ở mục V.2) và bất động sản đầu tư ( thuyết minh tại mục V.13) thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, chi tiết như sau:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(2.1) Hợp đồng số 02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 01/11/2021 và các phụ lục đính kèm số PL1-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, PL2-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, PL3-02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT, 01/02/2021/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 124.723.703.957 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 23/11/2024.

(2.2) Hợp đồng số 0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 06/01/2023 và phụ lục đính kèm số 02/0601/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 55.500.000.000 VND, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 12/01/2024.

(2.3) Hợp đồng số 1808/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 18/8/2023 và phụ lục đính kèm số 04/1808/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 40.000.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 5,0%/năm, thời hạn đến hết ngày 17/02/2024.

(2.4) Hợp đồng số 01/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 31/5/2023 và phụ lục đính kèm số 03/01/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 22.660.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 5,0%/năm, thời hạn: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(2.5) Hợp đồng số 04/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 13/10/2023 và phụ lục đính kèm số 05/04/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 10.000.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 5,0%/năm, thời hạn: 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(2.6) Hợp đồng số 02/2023/HĐCV/LADIC-SGT ngày 25/10/2023 và phụ lục đính kèm số 06/02/2023/HĐCVT/LADIC-SGT ngày 29/12/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 8.000.000.000 VND, mục đích: thực hiện đầu tư, hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023: 5%/năm, thời hạn đến hết ngày 24/10/2024.

(2.7) Vay Công ty CP Đầu tư phát triển Long An theo hợp đồng cho vay số 2410/2023/LADIC-SGT ngày 24/10/2023 để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 5%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 25/04/2024. Nợ gốc vay và lãi vay được thanh toán vào ngày đến hạn trả nợ.

(3) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ Phần Phân Phối Và Dịch Vụ Saigontel, chi tiết như sau:

(3.1) Hợp đồng cho vay 1509/2022/HĐCV/SDJ-SGT ngày 15/09/2022 và Phụ lục số 04A/2022/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 25/8/22, Phụ lục số 04A/2023/PLHĐ/SDJ-SGT ngày 13/8/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 4.186.400.000 VND, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023: 8%/năm, thời hạn hết ngày 13/8/2024.

(3.2) 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, số dư tại ngày 31/12/2023 là 30.000.000.000 VND, mục đích: hoạt động kinh doanh. Lãi suất tại ngày 31/12/2023: 5,5%/năm, thời hạn hết ngày 25/04/2024.

(4) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn theo Hợp đồng vay số 07-2011/HĐVV ngày 01/03/2011 và phụ lục số 06.6/07-2011/HĐVV với lãi suất 0,01%/ tháng, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2019. Hiện tại công ty CP đầu tư phát triển KCN cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động và đóng mã số thuế. Công ty đang làm thủ tục để cản trở khoản vay này với khoản góp vốn đầu tư (thuyết minh tại mục V.2b)

(5) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty CP Tân Phú Trung - Long An Hợp đồng cho vay 03/2020/AT/TPT-LA-SGT ngày 01/04/2020 và các phụ lục, phụ lục gần nhất số 03F/2023/AT/PLHĐ/TPT-LA-SGT ngày 01/07/2023, lãi suất tại ngày 31/12/2023 là 8%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 31/03/2023.

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

(6.1) Thỏa thuận cho vay số 01/2021/TTV/TRC-SGT ngày 20/09/2021 và phụ lục số 01 ngày 02/01/2023, phụ lục số 02/2021/TTV/TRC-SGT ngày 28/10/2023 số dư tại ngày 31/12/2023 là 154.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 5%/năm, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày 29/10/2023.

(6.2) Hợp đồng cho vay số 3110/2023/HĐV/TCC-SGT ngày 31/10/2023, số dư tại ngày 31/12/2023 là 285.000.000.000 VND, mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: 10%/năm, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này là khoản vay tín chấp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(7) Khoản vay Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế, chi tiết như sau:

Vay Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế theo hợp đồng cho vay số 01/08/2023/SGH-SGT ngày 11/08/2023 và các phụ lục hợp đồng cho vay số 01/2023/PLHĐ/SGH-SGT ngày 01/09/2023, phụ lục hợp đồng cho vay số 02/2023/PLHĐ/SGH-SGT ngày 01/11/2023, phụ lục hợp đồng cho vay số 03/2023/PLHĐ/SGH-SGT ngày 14/12/2023 về việc gia hạn thời hạn vay. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 12%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 31/01/2024. Nợ gốc vay và lãi vay được thanh toán vào ngày đến hạn trả nợ. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

**22.2. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

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

(8.1) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2022HĐCVĐADTL/NHCT282-SGT ký ngày 18/10/2022 và các Phụ lục lịch trả nợ, để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 5 (năm) năm kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 06 (sáu) tháng, thời hạn theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 74,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 1 và 56,5 ha tại Dự án cụm công nghiệp Tân Phú 2 gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ Dự án. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 445.503.684.720 VND. (thuyết minh tại mục V.8)

(8.2) HĐ cho vay hạn mức số 017/2023-HĐCVIM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 28/06/2023 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động tư vấn phát triển và quản lý dự án, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 11 (mười một) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 902/2023/21901 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Cao. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 30.000.000.000 VND

(8.3) HĐ cho vay hạn mức số 110/2022-HĐCVHM/NHCT902-SAIGONTEL ký ngày 19/12/2022 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 902/2022/41806 và Hợp đồng tiền gửi số 902/2022/41807 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Cao. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 19.099.215.020 VND.

(8.4) HĐ cho vay hạn mức số 03/2023-HĐCVTL/NHCT908-SGT ký ngày 24/11/2023 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 908/2023/10637 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Cao. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 10.000.000.000 VND

(8.5) Hợp đồng cho vay Dự án đầu tư số 01/2023/HĐCVĐADTL/NHCT282-SGT-LS ký ngày 14/12/2023 để đầu tư Dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Lương Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay 51 (năm mươi một) tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc là 24 (hai mươi tư) tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản gắn liền với Thửa đất có diện tích 34,53 ha tại Dự án cụm công nghiệp Lương Sơn gồm toàn bộ quyền phát sinh từ các hợp đồng thực hiện công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, san nền và các công việc khác liên quan đến đất thuộc Dự án + toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng mua bán, góp vốn, hợp tác kinh doanh, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của Dự án; Hợp đồng thi công, xây dựng cung cấp dịch vụ, mua sắm trang thiết bị của Dự án và các Hợp đồng khác có liên quan đến Dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 8.184.872.650 VND

(9) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam, chi tiết như sau:

(9.1) Hợp đồng vay số LAV220064631/1403 ngày 26/07/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 2 xe ô tô TOYOTA FORTUNER. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 1.356.400.000 VND. (thuyết minh tại mục V.12)

(9.2) Hợp đồng vay số LAV22007730/1403 ngày 05/09/2022 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô TOYOTA LAND CRUISER PRADO. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 1.350.000.000 VND. (thuyết minh tại mục V.12)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(10) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM, chi tiết như sau:

Hợp đồng vay HD Bank số 41047/19MN-HDTD ngày 25/10/2019 để mua xe ô tô. Thời hạn vay là 60 tháng từ 30/10/2019 đến 29/10/2024, lãi suất là 11,72%/năm trong 3 tháng đầu; lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo = Lãi suất cơ sở + 2,65%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe ô tô LAND CRUISER. (thuyết minh tại mục V.12)

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

Hợp đồng vay BIDV số 01/2023/271609/HĐTD ngày 29/12/2023 mục đích để thanh toán các chi phí hợp lệ, hợp pháp và/hoặc cho vay bù đắp tài chính để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 2 huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo quy định của bên cho vay tại thời điểm giải ngân và tại ngày 31/12/2023 là. Hình thức bảo đảm: tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của tất cả các công trình tọa lạc, hoặc gắn liền với khu đất 95,81 ha tại KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, giai đoạn II thuộc huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; tất cả các giấy tờ liên quan; tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Công ty nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, bất kì quyền và tài sản nào được đề cập ở trên; tất cả các khoản tiền thu được phát sinh từ bất kì và tất cả tài sản nêu trên; tất cả các tài sản, doanh thu, thu nhập, quyền, lợi ích khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán có liên quan đến dự án KCN Đại Đồng Hoàn Sơn, giai đoạn II.

**22.3. Thuyết minh các khoản vay cá nhân**

(12) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Đặng Minh Tú theo Hợp đồng vay số 2912/HĐCV/NĐMT - SGT ngày 29/12/2022, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 0%/năm, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(13) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Vũ Huỳnh Ngọc Tiến theo Hợp đồng vay số 01/HĐCV/VHNT - SGT ngày 18/7/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 0%/năm, thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(14) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Nguyễn Thị Hồng Thoa theo Hợp đồng vay số 2208/HĐCV/NTHT - SGT ngày 22/8/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 0%/năm, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(15) Vay không có tài sản đảm bảo Bà Nguyễn Thị Khuyên theo Hợp đồng cho vay số 1809/HĐCV/NTK-SGT ngày 18/9/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 4%/năm, thời hạn vay đến ngày 17/9/2025

(16) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Thanh Tùng theo Hợp đồng cho vay số 2712/HĐCV/NTT-SGT ngày 27/12/2023, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 0%/năm, thời hạn vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

**22.4. Thuyết minh các khoản vay Công ty**

(17) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đức Hòa theo Hợp đồng cho vay số 01/HĐCV/HP-SGT ngày 29/03/2023 và Phụ lục số 01/01/HĐCV/ĐH-SGT ngày 29/9/23, mục đích: phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất: 6%/năm, thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày 29/9/2023.

**22.5. Thuyết minh trái phiếu thường**

(20) Chi tiết hợp đồng mua bán trái phiếu tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng

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/PI.03 ngày 31/12/2014, 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. Hợp đồng vay trái phiếu phát hành này đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng gốc. Tuy nhiên, theo biên bản làm việc ngày 25/8/2023 giữa Ngân hàng PVcombank và Công ty, đến ngày 31/12/2023 khoản nợ trái phiếu này đang trễ hạn thanh toán 5.000.000.000 VND và đến ngày 30/09/2024 Công ty sẽ thanh toán phần còn lại. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 35.000.000.000 VND. Lãi vay được gia hạn thanh toán từ 2026-2030.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2023	01/01/2023
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>

**24. Vốn chủ sở hữu**

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 71.

**2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của các nhà đầu tư	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2023	01/01/2023
	100,00%	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.480.035.180.000</b>	<b>1.480.035.180.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.480.035.180.000	740.019.140.000
Vốn góp tăng trong năm	-	740.016.040.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.480.035.180.000	1.480.035.180.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**4. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	148.003.518	148.003.518
Cổ phiếu phổ thông	148.003.518	148.003.518
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310	310
Cổ phiếu phổ thông	310	310
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	148.003.208	148.003.208
Cổ phiếu phổ thông	148.003.208	148.003.208
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2023	01/01/2023
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
USD	16.892,44	11.756,87
EUR	620,33	620,33
Vàng tiền tệ (tính theo chỉ vàng)	175,00	144,00

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

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu hoạt động thương mại - dịch vụ	142.308.271.364	250.130.085.606
- Văn phòng Công ty	101.293.124.259	215.612.964.184
- Chi nhánh Bắc Ninh	41.015.147.105	34.517.121.422
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê đất, văn phòng & nhà xưởng	314.746.118.116	410.293.299.858
<b>Cộng</b>	<b>457.054.389.480</b>	<b>660.423.385.464</b>

**b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	50.958.000	17.136.000
Công ty CP Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	27.016.000	33.050.420.118
Công ty CP Dệt may Viễn thông Sài Gòn Vi Na	23.000.000.000	-
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	35.358.000	182.845.349.125
Công Ty CP Phân phối Và Dịch vụ Saigontel	768.000	8.981.710
Công Ty CP TN Global	518.615.325	516.522.001
Công Ty TNHH Đầu tư và phát triển Công nghệ cao SaiGonTel	4.112.863.497	-
Công ty TNHH Khu Du lịch Dồi Rô-Bin	276.152.000	22.982.620.367
Công Ty TNHH SaiGonTel Long An	135.388.000	23.387.613
Công ty TNHH SAIGONTEL STS Việt Nam	3.620.370.370	-
Công ty CP Đầu tư Vinatex-Tân Tạo	-	18.518.518.519
Tổng Công Ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	274.800.000	207.300.000
<b>Cộng</b>	<b>32.052.289.192</b>	<b>258.170.235.453</b>

**c. Doanh thu cho thuê tài sản**

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

**ci. Ghi nhận doanh thu một lần**

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu	95.090.651.070	66.547.297.125
Lợi nhuận kế toán trước thuế	86.400.697.505	60.093.783.358

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>c2. 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	2.796.783.855	1.901.351.346
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.541.196.985	1.716.965.239
<i>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:</i>		
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. Đến ngày lập Báo cáo tài chính, 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	87.277.361.193	87.491.215.946
- Văn phòng Công ty	65.413.431.994	72.247.054.105
- Chi nhánh Bắc Ninh	21.863.929.199	15.244.161.841
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, đất & văn phòng	140.059.703.766	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	10.401.852.834	12.230.382.737
- Văn phòng Công ty	2.079.808.768	3.006.271.712
- Chi nhánh Bắc Ninh	8.319.190.380	9.224.111.025
- Chi nhánh Thái Nguyên	2.853.686	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	14.167.730.493
- Văn phòng Công ty	-	14.167.730.493
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	17.552.800	91.336.844
- Văn phòng Công ty	16.424.681	59.890.386
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.128.119	31.446.458
Doanh thu hoạt động tài chính khác	125.278.101	87.905.036
- Chi nhánh Bắc Ninh	125.278.101	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>
Chi phí lãi vay	71.791.521.746	67.813.717.866
- Văn phòng Công ty	70.150.247.774	67.770.320.606
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.641.273.972	43.397.260
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	41.585.300	12.939.653
- Văn phòng Công ty	10.584.731	-
- Chi nhánh Bắc Ninh	31.000.569	12.939.653
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	7.688.144.650	89.119.143.754
Chi phí tài chính khác	-	(19.055.556)
<b>Cộng</b>	<b>79.521.251.696</b>	<b>156.926.745.717</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên quản lý	30.738.648.077	16.825.591.020
- Văn phòng Công ty	16.008.772.415	2.615.597.020
- Chi nhánh Bắc Ninh	14.729.875.662	14.209.994.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.438.596.033	2.020.913.816
- Văn phòng Công ty	1.253.880.151	695.335.090
- Chi nhánh Bắc Ninh	1.184.715.882	1.325.578.726
Chi phí khấu hao	5.293.834.736	4.501.188.424
- Văn phòng Công ty	2.979.714.220	2.183.346.363
- Chi nhánh Bắc Ninh	2.314.120.516	2.317.842.061
Thuế, phí, lệ phí	1.004.715.883	2.818.106.193
- Văn phòng Công ty	67.930.107	119.037.000
- Chi nhánh Bắc Ninh	936.785.776	2.699.069.193
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	315.101.193	373.377.250
- Văn phòng Công ty	80.077.743	1.064.540.030
- Chi nhánh Bắc Ninh	235.023.450	(691.162.780)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.500.662.221	35.104.655.728
- Văn phòng Công ty	18.265.230.736	23.770.399.039
- Chi nhánh Bắc Ninh	4.235.431.485	11.334.256.689
Chi phí bằng tiền khác	34.434.372.386	9.143.631.353
- Văn phòng Công ty	25.454.116.131	5.412.293.706
- Chi nhánh Bắc Ninh	8.980.256.255	3.731.337.647
<b>Cộng</b>	<b>96.725.930.529</b>	<b>70.787.463.784</b>

**6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023	Năm 2022
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	33.225.728.094	29.143.097.045
2. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	-
<b>3. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>33.225.728.094</b>	<b>29.143.097.045</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn 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>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**1.1. Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Năm nay</b>		
VND	+ 100	(19.757.892.478)
VND	- 100	19.757.892.478
Ngoại tệ (USD)	+ 100	4.170.068
Ngoại tệ (USD)	- 100	(4.170.068)
<b>Năm trước</b>		
VND	+ 100	(14.233.189.822)
VND	- 100	14.233.189.822
Ngoại tệ (USD)	+ 100	2.743.466
Ngoại tệ (USD)	- 100	(2.743.466)

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.2. Rủi ro ngoại tệ**

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

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

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

**1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

**2. Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**3. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.103.639.561.165	968.825.732.370	-	2.072.465.293.535
Phải trả người bán	60.106.427.894	-	-	60.106.427.894
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	282.146.046.446	650.678.512.138	-	932.824.558.584
<b>Cộng</b>	<b>1.445.892.035.505</b>	<b>1.619.504.244.508</b>	-	<b>3.065.396.280.013</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các khoản vay và nợ	1.204.583.579.364	368.013.267.794	-	1.572.596.847.158
Phải trả người bán	49.851.903.853	-	-	49.851.903.853
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	246.764.576.920	647.252.064.544	-	894.016.641.464
<b>Cộng</b>	<b>1.501.200.060.137</b>	<b>1.015.265.332.338</b>	<b>-</b>	<b>2.516.465.392.475</b>

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc, quyền sử dụng đất, cổ phiếu, cổ phần đang nắm giữ làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.22 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng các hợp đồng tiền gửi của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ Cao làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh tại mục V.22 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

Xem bảng trình bày trang 72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	679.167.752.990	1.626.287.409.603



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**

Theo hợp đồng thuê đất số 227/HĐ-TĐ ngày 05 tháng 12 năm 2006 và Bản phụ lục Hợp đồng số 01/HĐ-QTSC năm 2006, Công ty Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 7.645 m<sup>2</sup> tại Công viên Phần mềm Quang Trung để đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng hoạt động về công nghệ thông tin, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 04 tháng 04 năm 2005 đến ngày 04 tháng 04 năm 2055 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

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

Theo hợp đồng thuê đất số 99/HĐ-TĐ ngày 07 tháng 12 năm 2015, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho Công ty thuê đất tại khu đất có diện tích 485.924,3 m<sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, tỉnh Bắc Ninh với mục đích sử dụng dùng làm đất sản xuất kinh doanh, đất giao thông và đất cây xanh Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn, thời hạn thuê đất đến ngày 10 tháng 07 năm 2057 theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.21 (phải trả khác)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
<b>+ Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát</b>			
Ông Đặng Thành Tâm (*)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	156.000.000	156.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Bà Hồ Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh (*)	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/04/2023)	39.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Thanh Thái	Thành viên HĐQT	156.000.000	156.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Trưởng BKS	144.000.000	144.000.000
Bà Sú Ngọc Bích	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Thành viên BKS	120.000.000	120.000.000

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

<b>+ Ban Tổng Giám đốc</b>	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
Bà Nguyễn Cẩm Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	351.733.855	377.035.755
Ông Lê Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính	382.051.826	333.100.096
Ông Phạm Văn Lực	Phó Tổng Giám đốc Đô thị	903.000.000	762.375.000
Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật kiêm Giám đốc CN Thái Nguyên	893.275.608	973.690.000
Ông Nguyễn Đăng Khoa	Phó Tổng Giám đốc Công nghệ Viễn thông	394.453.767	461.785.329
Ông Vũ Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Bắc Ninh	373.591.455	373.171.565
<b>Cộng</b>		<b>4.345.106.511</b>	<b>4.445.157.745</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 Đặng 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên	Công ty con
Công ty TNHH Saigontel Long An	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Công ty con
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Công ty liên kết
Công ty CP SkyX Saigontel	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Công ty liên kết
Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Công ty liên kết
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	Cùng thành viên chủ chốt
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Long An	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Kum Ba	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP TN Global	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Khu du lịch Đồi Rô-bin	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm Đồng	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cùng thành viên chủ chốt
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Cùng thành viên chủ chốt

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

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

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	886.557.092	849.574.330
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	613.438.954	84.240.371
	Cần trừ công nợ	46.016.224	-
	Phân chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án TM7	558.688.804	51.216.464.415
	Trả tiền hợp tác kinh doanh dự án TM7	5.627.509.790	51.332.835.189
	Chi hộ	805.960.991	-
	Thu lại tiền chi hộ	805.960.991	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	191.582.402	187.550.852
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	190.111.326	181.858.376
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn	Chi hộ	1.062.804	-
	Thu lại tiền chi hộ	1.062.804	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	96.871.531	96.871.529
	Thu tiền lãi cho vay	269.958.867	-
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	104.727.273	177.272.730
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	104.727.273	177.272.730
Công ty TNHH Saigontel Long An	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	148.926.800	66.546.043
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	15.774.260.802	5.546.495.853
	Cần trừ công nợ	20.226.800	-
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	38.498.705	-
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	20.226.800	-
	Trả tiền gốc vay	-	326.920.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	4.524.149.847	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.500.000.000	-
	Cần trừ công nợ lãi vay phải trả	979.709.847	-
	Cần trừ công nợ	44.440.000	-
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	11.110.000	-
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	33.330.000	-
	Phải trả tiền lãi vay	-	998.580.988
	Trả tiền lãi vay	979.709.847	-
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	114.617.000.000
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	25.369.826.728	4.347.209
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	70.288.988	-
	Cần trừ công nợ	25.300.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An	Thu tiền cho vay	-	71.000.000.000
	Vay tiền	252.460.000.000	224.292.000.000
	Trả tiền gốc vay	30.000.000.000	-
	Thu tiền theo hợp đồng hợp tác	-	55.200.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	11.132.760.539	8.615.739.781
	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	88.448.331	175.705.030
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	199.956.059	1.280.000.000
	Cần trừ công nợ	40.960.902	68.296.043



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Tập đoàn Dầu tư và Phát triển Hưng Yên	Trả gốc vay	-	652.404.002.326
	Phải trả tiền lãi vay	3.295.959.981	8.714.098.850
Công ty Cổ phần Phân phối và Dịch vụ Saigontel	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	9.729.094	10.996.784
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	2.499.508.169	-
	Vay tiền	-	34.186.400.000
	Thanh toán tiền mượn	2.061.369.865	639.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	2.088.138.302	1.391.796.559
	Trả tiền lãi vay	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Saigontel STS Việt Nam	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	3.910.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây	Vay tiền	40.000.000.000	-
	Trả tiền gốc vay	40.000.000.000	113.307.829.862
	Phải trả tiền lãi vay	-	11.079.728.477
Công Ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung -	Phải trả tiền lãi vay	128.691.387	3.966.945.445
	Trả tiền gốc vay	-	41.516.677.408
Công ty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	520.533.688	-
	Trả tiền gốc vay	5.200.000.000	-
	Phải trả tiền lãi vay	264.805.479	535.178.655
Công ty CP Kum Ba	Trả tiền gốc vay	500.000.000	-
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	38.893.800	223.515.654.344
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	70.341.272	133.991.604.811
	Cần trừ công nợ	6.278.800	68.399.429.250
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	54.891.765.253	75.239.372.175
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	34.006.278.800	6.839.942.925
Công ty CP TN Global	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	570.149.700	567.670.884
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	375.564.724	3.564.000.000
	Nhận ký quỹ	-	119.040.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	3.653.100.000	-
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	4.247.100.000	-
Công ty TNHH Khu du lịch Đôi Rô-bin	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	309.087.200	25.280.945.724
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.119.751.919	22.165.531.000
	Cho vay	-	3.350.000.000
	Phải thu tiền lãi cho vay	266.016.000	6.301.007.780

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Sài Gòn - Lâm	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	29.717.600	36.358.977.771
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	47.707.040	33.003.531.000
	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	14.102.000	-
	Cần trừ công nợ	14.102.000	-
	Cho vay	-	140.000.000
	Thu tiền gốc cho vay	500.000.000	-
	Phải thu tiền lãi cho vay	209.702.083	219.729.479
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	21.702.219	43.404.438
	Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	21.702.219	-
	Cho vay	-	4.000.000.000
	Thu gốc cho vay	24.000.000.000	-
	Phải thu lãi cho vay	271.561.644	2.241.178.082
	Thu tiền lãi cho vay	3.784.520.548	-
Công Ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị Trảng Cát	Vay tiền	285.000.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	-	284.000.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	12.541.095.890	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	Trả tiền gốc vay	284.000.000.000	-
	Vay tiền	-	284.000.000.000
	Phải trả tiền lãi vay	23.731.506.851	233.424.658
	Trả tiền lãi vay	1.000.000.000	-
Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP	Phải thu từ bán hàng cung cấp dịch vụ	434.280.000	-
	Thu tiền bán hàng, cung cấp dịch vụ	256.080.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế	Vay tiền	20.000.000.000	-
	Trả tiền gốc vay	10.000.000.000	-
	Phải trả tiền lãi vay	524.383.561	-

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

Công ty dùng số vốn góp đơn vị khác để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Saigontel Long An (Công ty con) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

**3b.3. Công nợ các bên liên quan khác**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: Xem thuyết minh tại trang số 73 - 74.
- 5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Người lập biểu

Phạm Thị Cẩm Vân

Quyền Kế toán trưởng

Lê Nguyễn Hoàng Anh



Tổng Giám đốc

Nguyễn Cẩm Phương

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	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 con</b>	<b>872.676.000.000</b>	<b>(8.458.672.738)</b>	<b>864.217.327.262</b>	<b>684.476.000.000</b>	<b>(6.176.262.060)</b>	<b>678.299.737.940</b>
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel (1)	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Bắc (2)	66.093.000.000	(1.135.810.268)	64.957.189.732	65.493.000.000	(949.679.350)	64.543.320.650
Công ty CP Đầu tư và Phát Triển Đô Thị Sài Gòn (3)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
Công ty TNHH MTV Công Nghiệp SaigonTel - Thái Nguyên (4)	1.583.000.000	(199.550.805)	1.383.449.195	1.483.000.000	(122.033.256)	1.360.966.744
Công ty TNHH Saigontel Long An (5)	525.000.000.000	(7.123.311.665)	517.876.688.335	337.500.000.000	(5.104.549.454)	332.395.450.546
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel (6)	125.000.000.000	-	125.000.000.000	125.000.000.000	-	125.000.000.000

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần (*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	772.248.680.000	(4.492.023.183)	767.756.656.817	772.248.680.000	(4.454.283.962)	767.794.396.038
Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (7)	139.368.680.000	(4.230.677.556)	135.138.002.444	139.368.680.000	(4.249.301.247)	135.119.378.753
Công ty CP SkyX 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
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	700.011.372.585	(140.423.220.074)	559.588.152.511	700.011.372.585	(135.055.225.323)	564.956.147.262
Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn (11)	220.000.000.000	(122.815.000.000)	97.185.000.000	220.000.000.000	(117.975.000.000)	102.025.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Bưu Chính Viễn Thông Sài Gòn (12)	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 Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (13)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Vũng Tàu (14)	59.460.000.000	(624.597.399)	58.835.402.601	59.460.000.000	(96.602.648)	59.363.397.352
Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (15)	28.812.000.000	-	28.812.000.000	28.812.000.000	-	28.812.000.000
Trường ĐHDL Hùng Vương (16)	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-	2.300.000.000	(2.300.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận (17)	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	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>(153.373.915.995)</b>	<b>2.191.562.136.590</b>	<b>2.156.736.052.585</b>	<b>(145.685.771.345)</b>	<b>2.011.050.281.240</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Trình bày bổ sung thông tin cho từng khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết.**

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106684254 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/11/2014, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 25/06/2018, thay đổi tên Công ty từ Công ty TNHH MTV Saigontel thành Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel, Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Bất động sản Saigontel 35.000.000.000 VND, tương đương 70% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102319613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/07/2007, thay đổi lần thứ 5 ngày 24/10/2018, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc 445.000.000.000 VND, tương đương 89% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 66.093.000.000 VND cho 46.093.000.000 VND vốn điều lệ, tương đương 9,22% (số đầu năm là 45.493.000.000 VND vốn điều lệ, tương đương 9,10%). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Kinh Bắc là 398.907.000.000 VND.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109049028 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/12/2019. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Gòn 120.000.000.000 VND, tương đương 60% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601571894 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 12/03/2021, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên 300.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 1.583.000.000 VND, tương đương 0,53% vốn điều lệ (số đầu năm là 1.483.000.000 VND, tương đương 0,49% vốn điều lệ). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV Công nghiệp Saigontel - Thái Nguyên là 298.417.000.000 VND.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977241 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, thay đổi lần thứ nhất ngày 04/04/2023. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Saigontel Long An 525.000.000.000 VND, tương đương 75% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký.
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0402079923 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 20/01/2021. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Công nghệ cao Saigontel 125.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký. Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch.
- (7) Tại ngày 31/12/2023, SGT sở hữu 13.936.868 cổ phần của Công ty CP Dệt May Viễn thông Sài Gòn Vina (tương đương 48,93%).
- (8) Tại ngày 31/12/2023, SGT sở hữu 348.000 cổ phần của Công ty CP SkyX Saigontel (tương đương 30%).
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1101977259 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 18/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Long An là 600.000.000.000 VND (tương đương 40% vốn điều lệ).
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313042600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 06/12/2014, thay đổi lần thứ 9 ngày 28/3/2022, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào công ty CP Phân phối và Dịch vụ Saigontel là 29.400.000.000 VND (tương đương 36,75% vốn điều lệ).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100624513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn là 1.100.000.000.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 5,7% vốn điều lệ (tương đương 62.700.000.000 VND) của Công ty này là 220.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2023, Công ty trích lập dự phòng cho khoản tổn thất đầu tư vào SQC là 122.815.000.000 VND.

(12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300849034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn là 1.203.917.290.000 VND. Giá phí khoản đầu tư để sở hữu 13,29% vốn điều lệ (tương đương 160.036.650.000 VND) của Công ty này là 265.313.144.445 VND. Công ty trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của SPT cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 nhưng chưa xem xét ước tính suy giảm giá trị phần chênh lệch giữa giá mua khoản đầu tư và vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu ở công ty SPT tại ngày 31/12/2023. Cơ sở giá trị vốn chủ sở hữu của SPT được Công ty sử dụng để ước tính dự phòng tổn thất đầu tư chưa bao gồm các ảnh hưởng có thể có từ các ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên cho Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn do Công ty chưa đủ cơ sở ước tính phù hợp.

(13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0901095293 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp đăng ký lần đầu ngày 05/02/2021, Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên là 90.000.000.000 VND (tương đương 5% vốn điều lệ).

(14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp 3502454725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng vốn điều lệ của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 1.000.000.000.000 VND (trong đó tỷ lệ vốn góp đăng ký của Công ty là 16,99% tổng vốn điều lệ), tính đến ngày 31/12/2023, Công ty CP Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã thực góp 59.460.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu là 110.440.000.000 VND.

(15) Tại ngày 31/12/2023, SGT sở hữu 2.881.200 cổ phần của Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn (tương đương 9,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại Công ty CP ĐT PT HT Khu công nghệ cao Sài Gòn đã ngưng hoạt động. Công ty CP Công nghệ viễn thông Sài Gòn đang hoàn tất các thủ tục cần trả công nợ vay phải trả với khoản Công ty đã đầu tư với số tiền 28.812.000.000 VND để thoái vốn khỏi dự án đầu tư mà Công ty nhận thấy không có hiệu quả cao.

(16) Tại ngày 31/12/2023, SGT sở hữu 230.000 cổ phần của Trường ĐHDL Hùng Vương (tương đương 4,6% vốn điều lệ). Hoạt động chính: Giáo dục. Hiện tại trường đang trong giai đoạn tái cơ cấu sau khi được tuyển sinh lại.

(17) Tại ngày 31/12/2023, SGT sở hữu 1.887.618 cổ phần của Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận. Hoạt động chính: Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển nhà máy điện Sài Gòn Bình Thuận vẫn chưa đi vào hoạt động. Công ty đang thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch dự án trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc thì SGT vẫn sẽ tiếp tục đầu tư vào dự án này.

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

Công ty sử dụng một phần các khoản đầu tư nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty được thuyết minh tại mục V.22 và bảo lãnh cho Công ty liên quan thuyết minh tại mục X.3b2

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

	Năm 2023	Năm 2022
Số đầu năm	145.685.771.345	56.566.627.591
Trích lập dự phòng bổ sung	7.688.144.650	89.119.143.754
Số cuối năm	153.373.915.995	145.685.771.345



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. Nợ xấu**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>						
<b>Ngắn hạn</b>						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.064.467.970	-	Trên 3 năm	4.064.930.230	384.517	Trên 3 năm
Trả trước cho người bán	1.073.851.604	-	Trên 3 năm	1.153.851.604	-	Trên 3 năm
Phải thu ngắn hạn khác	36.350.544.328	-		36.350.544.328	-	
- Công ty CP Truyền thông Hữu nghị	31.869.953.000	-	Trên 3 năm	31.869.953.000	-	Trên 3 năm
- Công ty khác	4.480.591.328	-	Trên 3 năm	4.480.591.328	-	Trên 3 năm
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.488.863.902</b>	<b>-</b>		<b>41.569.326.162</b>	<b>384.517</b>	

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

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
<b>Số đầu năm</b>	41.568.941.645	-	41.568.941.645
Trích lập dự phòng bổ sung	(80.155.486)	-	(80.155.486)
Hoàn nhập dự phòng	77.743	-	77.743
<b>Số cuối năm</b>	<b>41.488.863.902</b>	<b>-</b>	<b>41.488.863.902</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.11. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	61.562.543.361	7.835.256.290	30.953.215.042	46.584.957.729	146.935.972.422
<i>Mua trong năm</i>	73.800.000	87.090.909	1.209.445.455	49.840.000	1.420.176.364
<i>ĐT XD CB h. thành</i>	-	-	-	585.200.234	585.200.234
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Số dư cuối năm	61.636.343.361	7.922.347.199	29.834.748.497	47.219.997.963	146.613.437.020
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	33.776.017.440	7.406.463.912	16.741.235.509	19.521.591.078	77.445.307.939
<i>Khấu hao trong năm</i>	3.711.200.006	207.180.489	4.153.462.500	3.412.613.294	11.484.456.289
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(2.327.912.000)	-	(2.327.912.000)
Số dư cuối năm	37.487.217.446	7.613.644.401	18.566.786.009	22.934.204.372	86.601.852.228
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	27.786.525.921	428.792.378	14.211.979.533	27.063.366.651	69.490.664.483
Số dư cuối năm	24.149.125.915	308.702.798	11.267.962.488	24.285.793.591	60.011.584.792

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 19.851.762.244 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.945.577.681 VND

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.24. Vốn chủ sở hữu****I. 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 đầu năm trước	740.019.140.000	-	(3.100.000)	92.819.706.132	832.835.746.132
Tăng vốn	740.016.040.000	(465.119.800)	-	-	739.550.920.200
Lợi nhuận	-	-	-	80.288.585.679	80.288.585.679
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.480.035.180.000</b>	<b>(465.119.800)</b>	<b>(3.100.000)</b>	<b>173.108.291.811</b>	<b>1.652.675.252.011</b>
Số dư đầu năm nay	1.480.035.180.000	(465.119.800)	(3.100.000)	173.108.291.811	1.652.675.252.011
Lợi nhuận	-	-	-	29.419.968.444	29.419.968.444
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.480.035.180.000</b>	<b>(465.119.800)</b>	<b>(3.100.000)</b>	<b>202.528.260.255</b>	<b>1.682.095.220.455</b>

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



11/11/2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.000.000.000		1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Phải thu khách hàng	193.045.085.140	(4.064.467.970)	71.140.585.894	(4.064.545.713)	188.980.617.170	67.076.040.181
- Phải thu về cho vay	67.865.041.666	-	122.095.041.666	-	67.865.041.666	122.095.041.666
- Phải thu khác	211.166.521.147	(741.453.000)	205.350.983.930	(741.453.000)	210.425.068.147	204.609.530.930
- Tài sản tài chính khác	1.132.075.000	-	948.960.000	-	1.132.075.000	948.960.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	28.102.569.728	-	26.253.402.095	-	28.102.569.728	26.253.402.095
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>502.311.292.681</b>	<b>(4.805.920.970)</b>	<b>426.788.973.585</b>	<b>(4.805.998.713)</b>	<b>497.505.371.711</b>	<b>421.982.974.872</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	2.072.465.293.535	-	1.572.596.847.158	-	2.130.722.838.721	1.437.112.911.512
- Phải trả người bán	60.106.427.894	-	49.851.903.853	-	60.106.427.894	49.851.903.853
- Phải trả khác	932.824.558.584	-	894.016.641.464	-	932.824.558.584	894.016.641.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.065.396.280.013</b>	<b>-</b>	<b>2.516.465.392.475</b>	<b>-</b>	<b>3.123.653.825.199</b>	<b>2.380.981.456.829</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	142.308.271.364	90.536.090.570	224.210.027.546	457.054.389.480
2. Giá vốn	87.277.361.193	409.256.555	139.650.447.211	227.337.064.959
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	55.030.910.171	90.126.834.015	84.559.580.335	229.717.324.521
4. Tài sản bộ phận	5.344.312.686	1.365.553.775.243	26.979.076.290	1.397.877.164.219
5. Tài sản không phân bổ				3.691.089.969.301
<b>Tổng tài sản</b>				<b>5.088.967.133.520</b>
6. Nợ phải trả bộ phận	-	302.083.665.985	52.235.847.072	354.319.513.057
7. Nợ phải trả không phân bổ				3.052.552.400.008
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.406.871.913.065</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác, hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng và hoạt động kinh doanh BĐS Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động thương mại - dịch vụ và hoạt động khác	Hoạt động cho thuê văn phòng, đất & nhà xưởng	Hoạt động kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	250.130.085.606	199.688.518.350	210.604.781.508	660.423.385.464
2. Giá vốn	87.491.215.946	97.296.094.014	147.742.505.665	332.529.815.625
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	162.638.869.660	102.392.424.336	62.862.275.843	327.893.569.839
4. Tài sản bộ phận	10.884.172.921	1.173.061.680.800	41.839.389.436	1.225.785.243.157
5. Tài sản không phân bổ				3.269.864.747.271
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.495.649.990.428</b>
6. Nợ phải trả bộ phận	-	301.822.691.789	56.623.886.845	358.446.578.634
7. Nợ phải trả không phân bổ				2.484.528.159.783
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>2.842.974.738.417</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Thái Nguyên	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	140.950.480.531	316.103.908.949	-	457.054.389.480
2. Giá vốn	93.495.228.594	133.841.836.365	-	227.337.064.959
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	47.455.251.937	182.262.072.584	-	229.717.324.521
4. Tài sản bộ phận	3.777.971.939.792	1.168.120.563.362	142.874.630.366	5.088.967.133.520
5. Tài sản không phân bổ				
Tổng tài sản				5.088.967.133.520
6. Nợ phải trả bộ phận	2.676.208.957.621	587.791.178.764	142.871.776.680	3.406.871.913.065
7. Nợ phải trả không phân bổ				-
Tổng nợ phải trả				3.406.871.913.065

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh và Bắc Ninh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP. Hồ Chí Minh	Bắc Ninh	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	349.936.829.692	310.486.555.772	660.423.385.464
2. Chi phí	189.442.349.672	143.087.465.953	332.529.815.625
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh	539.379.179.364	453.574.021.725	992.953.201.089
4. Tài sản bộ phận	3.365.269.651.984	1.130.380.338.444	4.495.649.990.428
5. Tài sản không phân bổ			-
Tổng tài sản			4.495.649.990.428
6. Nợ phải trả bộ phận	2.241.984.090.395	600.990.648.022	2.842.974.738.417
7. Nợ phải trả không phân bổ			-
Tổng nợ phải trả			2.842.974.738.417