

Số: ...58.../SCID

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08. tháng 4... năm 2022

"V/v công bố thông tin  
BCTC hợp nhất năm 2021 kiểm toán"

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

Trụ sở chính: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Trung Kiên

Chức vụ: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của công ty

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  Yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:  
[www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com).

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.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 59./SCID

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2022

*"V/v giải trình thay đổi LNST  
tại BCTC hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán và  
BCTC hợp nhất quý 4/2021"*

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID) xin gửi lời chào trân trọng đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021, SCID xin giải trình thay đổi của chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán so với chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế tại Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2021 như sau:

| Chỉ tiêu                       | BCTC hợp nhất<br>kiểm toán năm<br>2021 | BCTC hợp nhất<br>quý 4/2021 | Thay đổi |
|--------------------------------|--|-----------------------------|----------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (đồng) | 32.482.427.146                         | 29.797.002.976              | 9,01%    |

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán so với Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế tại Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2021 của SCID tăng 2.685.424.170 đồng (tương đương tăng 9,01%). Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Tổng chi phí tăng 50.476.364 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng 50.476.364 đồng.
- Lãi từ công ly liên doanh, liên kết tăng 2.695.181.337 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng là 2.695.181.337 đồng.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 40.719.197 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng 40.719.197 đồng.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Trung Kiên

Số: 60./SCID

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2022

"V/v giải trình thay đổi LNST  
tại BCTC hợp nhất năm 2021"

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID) xin gửi lời chào trân trọng đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021, SCID xin giải trình thay đổi của chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 so với cùng kỳ năm trước như sau:

| Chỉ tiêu                       | Năm 2021       | Năm 2020       | Thay đổi |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (đồng) | 32.482.427.146 | 66.278.730.395 | -50,99%  |

So với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 của SCID giảm 33.796.303.249 đồng (tương đương giảm 50,99%). Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Tổng doanh thu giảm 16.670.116.490 đồng nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng 16.670.116.490 đồng.
- Tổng chi phí giảm 4.488.474.212 đồng nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng 4.488.474.212 đồng.
- Lãi từ công ly liên doanh, liên kết giảm 22.735.562.207 đồng nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng là 22.735.562.207 đồng.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 1.120.901.236 đồng nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng 1.120.901.236 đồng.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).



Phạm Trung Kiên

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**  
**SÀI GÒN CO.OP**

## MỤC LỤC

|  | Trang   |
|--|---------|
| 1. Mục lục   | 1       |
| 2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc   | 2 - 4   |
| 3. Báo cáo kiểm toán độc lập   | 5       |
| 4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021   | 6 - 9   |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 10      |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021           | 11 - 12 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021    | 13 - 42 |
| 8. Phụ lục   | 43 - 44 |

\*\*\*\*\*

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066 (số cũ là 4103006339), đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 15 tháng 11 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở hoạt động:**

- Địa chỉ : Số 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3836 0143
- Fax : +84 (028) 3822 5457

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh).
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước (trừ cho thuê lại lao động);
- Hoạt động tư vấn pháp lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Tư vấn xây dựng; tư vấn lập báo cáo, lập dự án đầu tư; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế, dự toán công trình; tư vấn đấu thầu; tổng thầu xây dựng; hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình đường dây và trạm biến áp; thiết kế điện công trình đường dây và trạm; thiết kế cơ điện công trình xây dựng; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế nội – ngoại thất công trình; thiết kế quy hoạch xây dựng; giám sát công tác lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và thông gió, công trình dân dụng – công nghiệp; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình dân dụng – công nghiệp; khảo sát địa hình công trình xây dựng; khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động môi giới thương mại, tư vấn về môi trường;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. Kinh doanh môi giới bất động sản, định giá bất động sản và sản giao dịch bất động sản. Hoạt động quản lý nhà, chung cư;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (không kinh doanh đấu giá);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Điều hành tua du lịch;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng. Cho thuê kho bãi;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Xây dựng công trình điện;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

| Họ và tên             | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm            |
|-----------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Anh Đức    | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020    |
| Ông Phạm Trung Kiên   | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Lê Trường Sơn     | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018    |
| Bà Hồ Mỹ Hòa          | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020     |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2020     |

**Ban kiểm soát**

| Họ và tên              | Chức vụ    | Ngày tái bổ nhiệm                     |
|------------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Phú Khánh   | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Kim Dung     | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Hữu Đông Hà | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |

**Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên              | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm            |
|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Phạm Trung Kiên    | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020  |
| Ông Phạm Hoàng An      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2020  |
| Ông Đoàn Trần Thái Duy | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2021   |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng  | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2021 |

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Kiên – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2020).



**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, *Pham*



**Phạm Trung Kiên**  
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 4 năm 2022





Số: 1.0998/22/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 05 tháng 4 năm 2022, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Hồ Văn Tùng - Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0092-2018-008-1


**Phạm Mỹ Tuyên - Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3596-2021-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>419.880.041.001</b> | <b>435.115.064.536</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>293.061.353.486</b> | <b>241.719.824.583</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 23.557.910.637         | 94.361.276.959         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 269.503.442.849        | 147.358.547.624        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>12.858.750.000</b>  | <b>35.690.838.983</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2a        | 13.798.767.426         | 13.815.187.308         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2a        | (940.017.426)          | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | 21.875.651.675         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>106.046.099.554</b> | <b>151.828.767.318</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 26.993.850.928         | 28.351.316.785         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | 76.295.797             | 538.923.926            |
| 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.4         | 69.600.000.000         | 116.500.000.000        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 9.375.952.829          | 6.438.526.607          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                      | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>1.272.448.911</b>   | <b>667.189.599</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.7         | 1.272.448.911          | 667.189.599            |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>6.641.389.050</b>   | <b>5.208.444.053</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 1.620.756.592          | 516.241.407            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 23.946.557             | 23.532.091             |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.15        | 4.996.685.901          | 4.668.670.555          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             |                          |                          |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>1.985.784.570.386</b> | <b>1.939.828.298.686</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>86.214.712.000</b>    | <b>1.000.032.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5b        | 86.214.712.000           | 1.000.032.000            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>73.009.231.669</b>    | <b>80.074.792.537</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 72.727.238.245           | 79.639.432.433           |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 144.310.275.922          | 148.173.521.342          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (71.583.037.677)         | (68.534.088.909)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.10        | 281.993.424              | 435.360.104              |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 2.425.580.458            | 2.425.580.458            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (2.143.587.034)          | (1.990.220.354)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>128.015.598.388</b>   | <b>133.106.055.232</b>   |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 160.418.378.179          | 160.418.378.179          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (32.402.779.791)         | (27.312.322.947)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>491.687.007.567</b>   | <b>490.711.575.219</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.12        | 491.687.007.567          | 490.711.575.219          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>1.202.677.338.867</b> | <b>1.232.462.149.682</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b        | 1.202.677.338.867        | 1.232.462.149.682        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>4.180.681.895</b>     | <b>2.473.694.016</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8b        | 3.751.404.851            | 2.341.692.475            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        | V.13        | 429.277.044              | 132.001.541              |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.405.664.611.387</b> | <b>2.374.943.363.222</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>136.199.051.787</b> | <b>136.264.813.164</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>19.350.134.254</b>  | <b>20.666.050.450</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 569.803.909            | 711.688.560            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | 295.501.035            | 295.281.035            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15        | 1.824.343.380          | 2.780.758.194          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.16        | 351.289.585            | 2.435.172.723          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.17        | 1.152.672.261          | 134.675.042            |
| 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        |             | 101.884.500            | 103.884.500            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a       | 6.411.543.656          | 6.134.990.972          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.19        | 8.643.095.928          | 8.069.599.424          |
| 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>116.848.917.533</b> | <b>115.598.762.714</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | 138.850.000            | 114.950.000            |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                      |
| 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        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18b       | 114.660.560.227        | 114.015.861.436        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        | V.20        | 2.049.507.306          | 1.467.951.278          |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU  | 400        |             | 2.269.465.559.600        | 2.238.678.550.058        |
| I. Vốn chủ sở hữu  | 410        |             | 2.269.465.559.600        | 2.238.678.550.058        |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.21        | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi  | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             | -                        | -                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                          | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ  | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                           | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        | V.21        | 831.833.672.579          | 829.422.837.371          |
| 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        | V.21        | 435.360.260.954          | 406.451.425.554          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 402.835.172.742          | 406.451.425.554          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 32.525.088.212           | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                         | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                          | 429        | V.21        | 2.271.626.067            | 2.804.287.133            |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác                               | 430        |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí  | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định              | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>2.405.664.611.387</b> | <b>2.374.943.363.222</b> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

*huc*

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

TP. HỒ CHÍ MINH

10  
T  
ÁN  
T  
T  
0.0  
CH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay        | Năm trước      |
|--|-------|-------------|----------------|----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 73.419.784.953 | 86.670.263.775 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | -              | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 73.419.784.953 | 86.670.263.775 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 23.768.345.904 | 27.516.847.961 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 49.651.439.049 | 59.153.415.814 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 14.272.208.577 | 18.361.815.485 |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.4        | 956.369.046    | 127.680        |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | -              | -              |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    | V.2b        | 22.062.760.432 | 44.798.322.639 |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VI.5        | 13.561.772.967 | 14.406.731.345 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VI.6        | 36.022.356.063 | 38.068.142.894 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 35.445.909.982 | 69.838.552.019 |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.7        | 1.103.430.759  | 433.461.519    |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    | VI.8        | 1.342.566.248  | 148.034.560    |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | (239.135.489)  | 285.426.959    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 35.206.774.493 | 70.123.978.978 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    | V.15        | 2.440.066.822  | 3.579.953.844  |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    | VI.9        | 284.280.525    | 265.294.739    |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 32.482.427.146 | 66.278.730.395 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | 32.525.088.212 | 66.256.287.956 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | (42.661.066)   | 22.442.439     |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VI.10       | 313            | 658            |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                         | 71    | VI.10       | 313            | 658            |


Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh   | Năm nay                 | Năm trước             |
|--|-----------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |               |                         |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |               | 35.206.774.493          | 70.123.978.978        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |               |                         |                       |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        | V.9, 10, 11   | 11.922.436.442          | 13.685.182.244        |
| - Các khoản dự phòng   | 03        | V.2a          | 940.017.426             | -                     |
| - 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        | V.2b; VI.3, 7 | (36.517.351.284)        | (63.148.145.324)      |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |               | -                       | -                     |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |               | -                       | -                     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |               | 11.551.877.077          | 20.661.015.898        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |               | (83.012.367.462)        | (2.098.986.901)       |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |               | (605.259.312)           | 226.341.546           |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |               | (1.096.883.858)         | (3.252.480.898)       |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |               | (2.514.227.561)         | (388.079.061)         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |               | 16.419.882              | (759.433)             |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |               | -                       | -                     |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | V.15          | (2.664.131.722)         | (2.965.498.344)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        | V.19          | 22.800.000              | -                     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | V.19          | (654.721.100)           | (127.360.800)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |               | <b>(78.956.494.056)</b> | <b>12.054.192.007</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |               |                         |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |               | (2.534.885.100)         | (3.276.774.956)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |               | 1.830.500.000           | -                     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |               | (3.100.000.000)         | (120.620.328.952)     |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |               | 71.875.651.675          | 138.744.677.277       |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |               | -                       | -                     |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |               | -                       | -                     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |               | 62.741.053.384          | 20.135.721.600        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |               | <b>130.812.319.959</b>  | <b>34.983.294.969</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh |                        |                        |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |           |             | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                      | -                      |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        | V.2b        | (490.000.000)          | (735.000.000)          |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |             | -                      | -                      |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | -                      | -                      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                      | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        | V.18a       | (24.297.000)           | (6.679.600)            |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> |             | <i>(514.297.000)</i>   | <i>(741.679.600)</i>   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | 50        |             | 51.341.528.903         | 46.295.807.376         |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60        | V.1         | 241.719.824.583        | 195.424.017.207        |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                      | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>293.061.353.486</b> | <b>241.719.824.583</b> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

*hmc*Tạ Ngọc Thảo  
Người lậpPhạm Xuân Phong  
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc34498  
ÔNG T  
NHIỆM H  
ÁN VÀ  
&  
-T.P.H

T.G.P



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng; cho thuê mặt bằng và tài sản.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Tập đoàn đang triển khai tái cấu trúc hoạt động kinh doanh trong thời gian tới theo định hướng: chuyển sang đầu tư trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, các dự án bất động sản phức hợp, các dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, pháp lý, quản lý dự án, giới thiệu mặt bằng cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh. Để thực hiện theo định hướng này, Tập đoàn sẽ:

- Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại: trung tâm thương mại (Sense City, chuyên doanh), văn phòng, căn hộ dịch vụ. Triển khai các dự án lớn, mở con đường đi mới thông qua hình thức tự kinh doanh hoặc hợp tác với các đối tác chiến lược.
- Thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án Co.opmart cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh. Quản lý dự án nhà ở cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng vốn đầu tư tại các công ty liên kết hoạt động bán lẻ Co.opmart cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư tại các công ty liên kết đầu tư vào Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư siêu thị Co.opmart và đang cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh thuê kinh doanh bán lẻ Co.opmart.
- Nhận chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 6. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Tập đoàn. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### 7. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 7a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

| Tên công ty  | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính   | Tỷ lệ phần sở hữu |            | Tỷ lệ quyền biểu quyết |            |
|--|--|--|-------------------|------------|------------------------|------------|
|  |  |  | Số cuối năm       | Số đầu năm | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty TNHH SCID 23/9                               | Số 04 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh | Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. | 51,00%            | 51,00%     | 51,00%                 | 51,00%     |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre        | Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, Phường 4, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre | Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê  | 100,00%           | 100,00%    | 100,00%                | 100,00%    |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku | 29 Nguyễn Văn Cừ, phường Ia Kring, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai      | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                | 100,00%           | -          | 100,00%                | -          |

#### 7b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất

| Tên công ty   | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính                                  | Tỷ lệ phần sở hữu |            | Tỷ lệ quyền biểu quyết |            |
|---|--|---|-------------------|------------|------------------------|------------|
|   |  |   | Số cuối năm       | Số đầu năm | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau            | 09 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau                                    | Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê                         | 36,75%            | 36,75%     | 36,75%                 | 36,75%     |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ                     | Số 01 Đại lộ Hoà Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ                                     | Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê                         | 34,00%            | 34,00%     | 34,00%                 | 34,00%     |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op                   | Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart | 49,00%            | 49,00%     | 49,00%                 | 49,00%     |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa | Số 121, đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai             | Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart | 29,00%            | 29,00%     | 29,00%                 | 29,00%     |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

| Tên công ty  | Địa chỉ trụ sở chính   | Hoạt động kinh doanh chính  | Tỷ lệ phần sở hữu |            | Tỷ lệ quyền biểu quyết |            |
|--|--|---|-------------------|------------|------------------------|------------|
|  |  |   | Số cuối năm       | Số đầu năm | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin | Khu phức hợp số 2, phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 36,00%            | 36,00%     | 36,00%                 | 36,00%     |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai         | Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú A, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 49,00%            | 49,00%     | 49,00%                 | 49,00%     |

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

### 9. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 94 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 89 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### **2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi 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 Tập đoàn 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi 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.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 5. Các khoản phải thu

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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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.

#### 6. 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 là hàng hóa được xác định 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.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

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

#### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Chi phí 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 03 năm.

##### *Chi phí sửa chữa văn phòng*

Chi phí sửa chữa văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 18 - 25       |
| Máy móc và thiết bị             | 03 - 08       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10            |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08       |
| Tài sản cố định hữu hình khác   | 03 - 08       |

#### 10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 25 năm.

##### Chương trình phần mềm máy tính

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 hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 11. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

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

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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|-----------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất           | 39            |
| Nhà                         | 25 - 30       |

#### 12. 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 Tập đoàn) 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.

#### 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### 14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả 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 Tập đoàn.
- 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.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 15. 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 của Công ty mẹ.

#### 16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### 17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã 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.

### **18. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

0449  
ÔNG  
NHIỆM  
OÁN VÀ  
&  
/ - T. P.

C.T.P.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập 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*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn 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.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn 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.

#### 20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

### 22. Công cụ tài chính

#### Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ và các khoản phải trả khác.

- Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

#### Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt   | 1.187.773.087          | 1.137.673.956          |
| Tiền gửi ngân hàng   | 22.370.137.550         | 93.223.603.003         |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) | 269.503.442.849        | 147.358.547.624        |
| <b>Cộng</b>  | <b>293.061.353.486</b> | <b>241.719.824.583</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

##### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đầu tư 1.012.500 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.798.767.426 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 12.858.750.000 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong năm như sau:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm         | -                  |
| Trích lập dự phòng | 940.017.426        |
| Số cuối năm        | <u>940.017.426</u> |

##### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

|   | Giá gốc                | Số cuối năm<br>Lợi nhuận phát<br>sinh sau ngày<br>đầu tư | Cộng                     | Giá gốc                | Số đầu năm<br>Lợi nhuận phát<br>sinh sau ngày<br>đầu tư | Cộng                     |
|---|------------------------|--|--------------------------|------------------------|---|--------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau <sup>(i)</sup>             | 74.970.000.000         | (10.247.536.529)   | 64.722.463.471           | 74.970.000.000         | (7.339.756.391)   | 67.630.243.609           |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ <sup>(ii)</sup>                     | 74.800.000.000         | (218.315.056)  | 74.581.684.944           | 74.800.000.000         | (531.026.181)   | 74.268.973.819           |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op <sup>(iii)</sup>                  | 24.500.000.000         | 282.214.775  | 24.782.214.775           | 24.500.000.000         | 245.784.005   | 24.745.784.005           |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa <sup>(iv)</sup> | 7.440.520.518          | 12.300.685.983   | 19.741.206.501           | 7.440.520.518          | 9.977.125.524   | 17.417.646.042           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin <sup>(v)</sup>   | 754.099.056.000        | 210.037.827.704  | 964.136.883.704          | 754.099.056.000        | 238.847.591.645   | 992.946.647.645          |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai <sup>(vi)</sup>          | 53.900.000.000         | 812.885.472  | 54.712.885.472           | 53.900.000.000         | 1.552.854.562   | 55.452.854.562           |
| <b>Cộng</b>   | <b>989.709.576.518</b> | <b>212.967.762.349</b>                                   | <b>1.202.677.338.867</b> | <b>989.709.576.518</b> | <b>242.752.573.164</b>                                  | <b>1.232.462.149.682</b> |

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết được trình bày tại Phụ lục 01 đính kèm.

#### Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

#### Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

|  | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| <b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa</b> |                |                  |
| Lợi nhuận được chia  | 2.234.960.169  | 2.264.587.457    |
| <b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau</b>            |                |                  |
| Lãi cho vay  | 856.578.080    | 744.534.247      |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý                                    | 1.448.597.992  | 3.588.186.630    |
| Cho vay  | 3.100.000.000  | -                |
| Bán hàng hóa   | -              | 3.860.000        |
| <b>Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ</b>                     |                |                  |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý                                    | 2.583.192.495  | 4.954.329.820    |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin</b>  |                |                  |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý                                    | 6.678.741.153  | 6.678.741.150    |
| Lợi nhuận được chia  | 45.937.611.078 | -                |
| <b>Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op</b>                   |                |                  |
| Lợi nhuận được chia  | 1.225.000.000  | -                |
| <b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai</b>          |                |                  |
| Lợi nhuận được chia  | 2.450.000.000  | -                |

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|  | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                          |                    |                   |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh            | 24.452.294.429     | 27.310.484.714    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin | 4.126.819.258      | 1.400.551.195     |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau           | -                  | 7.346.615.265     |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ                    | 9.963.411.472      | 7.946.670.122     |
| Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng                        | -                  | 1.738.218.496     |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng                                      | 10.262.063.699     | 8.878.429.636     |
|  | 100.000.000        | -                 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i>                 | <i>2.541.556.499</i>  | <i>1.040.832.071</i>  |
| Công ty Cổ phần Phim Thiên Ngân - Chi nhánh Bến Tre | 1.267.972.164         | 712.905.379           |
| Các khách hàng khác                                 | 1.273.584.335         | 327.926.692           |
| <b>Cộng</b>   | <b>26.993.850.928</b> | <b>28.351.316.785</b> |

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Tập đoàn cho các bên liên quan vay như sau:

|  | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>      |
|--|-----------------------|------------------------|
| Cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau vay với lãi suất từ 4,5% - 5,5%/năm | 16.600.000.000        | 13.500.000.000         |
| Cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh vay với lãi suất 4%/năm              | 53.000.000.000        | 103.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>69.600.000.000</b> | <b>116.500.000.000</b> |

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>   |          | <u>Số đầu năm</u>    |          |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
|  | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>  | <i>4.865.206.332</i> | -        | -                    | -        |
| Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh - chi hệ                 | 1.190.206.332        | -        | -                    | -        |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai - lợi nhuận được chia | 2.450.000.000        | -        | -                    | -        |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op - lợi nhuận được chia          | 1.225.000.000        | -        | -                    | -        |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                              | <i>4.510.746.497</i> | -        | <i>6.438.526.607</i> | -        |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn  | 3.414.806.227        | -        | 4.779.222.227        | -        |
| Tạm ứng  | 279.000.000          | -        | 415.000.000          | -        |
| Lãi tiền gửi dự thu  | 800.395.304          | -        | 1.222.966.123        | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 16.544.966           | -        | 21.338.257           | -        |
| <b>Cộng</b>  | <b>9.375.952.829</b> | -        | <b>6.438.526.607</b> | -        |

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Các khoản ký quỹ dài hạn, chi tiết như sau:

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>    |
|---|-----------------------|----------------------|
| Ký quỹ cho Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, Quận 2 | 85.183.000.000        | -                    |
| Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn  | 1.031.712.000         | 1.000.032.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>86.214.712.000</b> | <b>1.000.032.000</b> |

**6. Nợ quá hạn**

Tập đoàn không có nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc không có khả năng thu hồi.

**7. Hàng tồn kho**

|                  | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>  |
|------------------|----------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 42.542.500           | 11.058.000         |
| Hàng hóa         | 1.229.906.411        | 656.131.599        |
| <b>Cộng</b>      | <b>1.272.448.911</b> | <b>667.189.599</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>         |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ                     | 218.738.851                 | 76.315.002                |
| Chi phí bảo hiểm                             | 38.517.416                  | 20.111.475                |
| Chi phí cải tạo, di dời văn phòng            | 822.052.000                 | -                         |
| Chi phí bảo trì hệ thống công nghệ thông tin | 166.520.948                 | 66.725.000                |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác          | 374.927.377                 | 353.089.930               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>1.620.756.592</u></b> | <b><u>516.241.407</u></b> |

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ                     | 4.973.112                   | 48.598.116                  |
| Chi phí sửa chữa tài sản                     | 2.598.094.759               | 2.289.014.983               |
| Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin | 999.237.072                 | -                           |
| Chi phí khác                                 | 149.099.908                 | 4.079.376                   |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>3.751.404.851</u></b> | <b><u>2.341.692.475</u></b> |

**9. Tài sản cố định hữu hình**

|  | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc     | Máy móc và<br>thiết bị       | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Tài sản<br>cố định khác     | Cộng                          |
|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                               |                              |                                       |                              |                             |                               |
| Số đầu năm                               | 105.482.228.325               | 19.424.723.283               | 5.850.771.593                         | 10.666.924.073               | 6.748.874.068               | 148.173.521.342               |
| Mua trong năm                            | -                             | -                            | 1.096.345.455                         | 234.691.000                  | -                           | 1.331.036.455                 |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                             | (436.856.101)                | (4.650.033.956)                       | (107.391.818)                | -                           | (5.194.281.875)               |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b><u>105.482.228.325</u></b> | <b><u>18.987.867.182</u></b> | <b><u>2.297.083.092</u></b>           | <b><u>10.794.223.255</u></b> | <b><u>6.748.874.068</u></b> | <b><u>144.310.275.922</u></b> |
| <b>Trong đó:</b>                         |                               |                              |                                       |                              |                             |                               |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | -                             | 16.977.652.532               | 180.250.000                           | 6.437.914.748                | 6.748.874.068               | 30.344.691.348                |
| Chờ thanh lý                             | -                             | -                            | -                                     | -                            | -                           | -                             |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                               |                              |                                       |                              |                             |                               |
| Số đầu năm                               | 32.409.956.919                | 18.650.980.596               | 3.665.796.271                         | 7.058.481.055                | 6.748.874.068               | 68.534.088.909                |
| Khấu hao trong năm                       | 4.847.906.508                 | 391.861.939                  | 313.200.773                           | 1.125.643.698                | -                           | 6.678.612.918                 |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                             | (436.856.101)                | (3.085.416.231)                       | (107.391.818)                | -                           | (3.629.664.150)               |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b><u>37.257.863.427</u></b>  | <b><u>18.605.986.434</u></b> | <b><u>893.580.813</u></b>             | <b><u>8.076.732.935</u></b>  | <b><u>6.748.874.068</u></b> | <b><u>71.583.037.677</u></b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                               |                              |                                       |                              |                             |                               |
| Số đầu năm                               | 73.072.271.406                | 773.742.687                  | 2.184.975.322                         | 3.608.443.018                | -                           | 79.639.432.433                |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b><u>68.224.364.898</u></b>  | <b><u>381.880.748</u></b>    | <b><u>1.403.502.279</u></b>           | <b><u>2.717.490.320</u></b>  | <b><u>-</u></b>             | <b><u>72.727.238.245</u></b>  |
| <b>Trong đó:</b>                         |                               |                              |                                       |                              |                             |                               |
| Tạm thời chưa sử dụng                    | -                             | -                            | -                                     | -                            | -                           | -                             |
| Đang chờ thanh lý                        | -                             | -                            | -                                     | -                            | -                           | -                             |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**10. Tài sản cố định vô hình**

|                                       | <b>Chương trình phần mềm máy tính</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                                       |
| Số đầu năm                            | 2.425.580.458                         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>2.425.580.458</b>                  |
| <i>Trong đó:</i>                      |                                       |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 1.961.780.458                         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                                       |
| Số đầu năm                            | 1.990.220.354                         |
| Khấu hao trong năm                    | 153.366.680                           |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>2.143.587.034</b>                  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                                       |
| Số đầu năm                            | 435.360.104                           |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>281.993.424</b>                    |
| <i>Trong đó:</i>                      |                                       |
| Tạm thời không sử dụng                | -                                     |
| Đang chờ thanh lý                     | -                                     |

**11. Bất động sản đầu tư**

|                                    | <b>Quyền sử dụng đất</b> | <b>Nhà</b>             | <b>Cộng</b>            |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                  |                          |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 28.058.582.064           | 132.359.796.115        | 160.418.378.179        |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>28.058.582.064</b>    | <b>132.359.796.115</b> | <b>160.418.378.179</b> |
| <i>Trong đó:</i>                   |                          |                        |                        |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê | -                        | -                      | -                      |
| <b>Giá trị hao mòn</b>             |                          |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 2.787.718.800            | 24.524.604.147         | 27.312.322.947         |
| Khấu hao trong năm                 | 626.280.504              | 4.464.176.340          | 5.090.456.844          |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>3.413.999.304</b>     | <b>28.988.780.487</b>  | <b>32.402.779.791</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>             |                          |                        |                        |
| Số đầu năm                         | 25.270.863.264           | 107.835.191.968        | 133.106.055.232        |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>24.644.582.760</b>    | <b>103.371.015.628</b> | <b>128.015.598.388</b> |

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

|  | <b>Nguyên giá</b>      | <b>Hao mòn lũy kế</b> | <b>Giá trị còn lại</b> |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh         | 5.530.000.000          | 1.193.440.139         | 4.336.559.861          |
| Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh     | 29.759.056.455         | 13.313.667.465        | 16.445.388.990         |
| Quyền sử dụng đất - Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh     | 22.528.582.064         | 2.220.559.165         | 20.308.022.899         |
| Nhà cửa vật kiến trúc - Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh | 102.600.739.660        | 15.675.113.022        | 86.925.626.638         |
| <b>Cộng</b>  | <b>160.418.378.179</b> | <b>32.402.779.791</b> | <b>128.015.598.388</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | Số đầu năm             | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Kết chuyển vào chi phí trả trước trong năm | Số cuối năm            |
|--|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
|  |                        |                             |                               |  |                        |
| Mua sắm tài sản cố định  | -                      | 1.096.345.455               | (1.096.345.455)               | -  | -                      |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định   | 10.954.016             | 2.210.934.341               | -                             | (2.220.888.357)                            | 1.000.000              |
| Xây dựng cơ bản dở dang  | 490.700.621.203        | 985.386.364                 | -                             | -  | 491.686.007.567        |
| - Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển Quận 2, TP. Hồ Chí Minh | 474.652.350.294        | -                           | -                             | -  | 474.652.350.294        |
| - Dự án BMC Vinh - Plaza   | 15.848.400.000         | -                           | -                             | -  | 15.848.400.000         |
| - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa  | -                      | 985.386.364                 | -                             | -  | 985.386.364            |
| - Trung tâm thương mại Sense Pleiku                                    | 199.870.909            | -                           | -                             | -  | 199.870.909            |
| <b>Cộng</b>  | <b>490.711.575.219</b> | <b>4.292.666.160</b>        | <b>(1.096.345.455)</b>        | <b>(2.220.888.357)</b>                     | <b>491.687.007.567</b> |

**13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

|                                 | Năm nay            | Năm trước          |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm                      | 132.001.541        | 288.951.470        |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 297.275.503        | (156.949.929)      |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>429.277.044</b> | <b>132.001.541</b> |

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Phải trả bên liên quan</i>                   | <i>5.135.000</i>   | -                  |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh | 5.135.000          | -                  |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>           | <i>564.668.909</i> | <i>711.688.560</i> |
| Công ty Cổ phần Edoctor                         | 68.250.000         | -                  |
| Các nhà cung cấp khác                           | 496.418.909        | 711.688.560        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>569.803.909</b> | <b>711.688.560</b> |

Trong đó, số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm cuối năm là 4.068.735 VND (số đầu năm là 4.068.735 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                             | Số đầu năm           |                      | Số phát sinh trong năm |                         | Số cuối năm          |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | Phải nộp             | Phải thu             | Số phải nộp            | Số đã thực nộp          | Phải nộp             | Phải thu             |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa  | 1.854.325.154        | -                    | 5.113.887.235          | (6.331.026.537)         | 637.185.852          | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                    | 4.653.791.771        | 2.440.066.822          | (2.664.131.722)         | 118.829.230          | 4.996.685.901        |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 926.433.040          | 14.878.784           | 2.289.549.047          | (2.740.275.992)         | 460.827.311          | -                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | -                    | 7.306.741.967          | (6.699.240.980)         | 607.500.987          | -                    |
| Các loại thuế khác          | -                    | -                    | 9.000.000              | (9.000.000)             | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                 | <b>2.780.758.194</b> | <b>4.668.670.555</b> | <b>17.159.245.071</b>  | <b>(18.443.675.231)</b> | <b>1.824.343.380</b> | <b>4.996.685.901</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| - Hàng hóa                                | : | Không chịu thuế; 5% và 10% |
| - Dịch vụ, kinh doanh bất động sản đầu tư | : | 10%                        |

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

|  | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|--|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op      | -                    | 1.650.879.537        |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku | 456.349.048          | -                    |
| Công ty TNHH Thương mại MTV Sài Gòn - Bến Tre        | 1.983.717.774        | 1.929.074.307        |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.440.066.822</b> | <b>3.579.953.844</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất hàng năm được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### *Thuế nhà đất*

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### *Các loại thuế khác*

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho nhân viên trong Tập đoàn.

#### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

|  | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>  |
|--|----------------------|--------------------|
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh (là bên liên quan) - chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả | 1.100.786.182        | -                  |
| Chi phí phải trả khác  | 51.886.079           | 134.675.042        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.152.672.261</b> | <b>134.675.042</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>    |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả bên liên quan</i>                               | -                    | 74.300.000           |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - mượn tiền | -                    | 74.300.000           |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>                  | <b>6.411.543.656</b> | <b>6.060.690.972</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 70.114.229           | 64.511.162           |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn  | 1.510.028.666        | 1.627.152.150        |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                  | 577.131.270          | 601.428.270          |
| Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuê                 | 1.919.477.491        | 2.853.466.647        |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                            | 2.334.792.000        | 914.132.743          |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.411.543.656</b> | <b>6.134.990.972</b> |

**18b. Phải trả dài hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả bên liên quan</i>   | <b>2.170.000.000</b>   | <b>2.170.000.000</b>   |
| Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn                    | 2.170.000.000          | 2.170.000.000          |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>   | <b>112.490.560.227</b> | <b>111.845.861.436</b> |
| Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng                                       | 102.500.000.000        | 102.500.000.000        |
| Nhận ký quỹ thuê mặt bằng từ các tổ chức khác   | 4.709.244.158          | 5.142.837.347          |
| Các khoản phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ và Sài Gòn Co.op gắn kết | 5.281.316.069          | 4.203.024.089          |
| <b>Cộng</b>   | <b>114.660.560.227</b> | <b>114.015.861.436</b> |

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | <u>Số đầu năm</u>    | <u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u> | <u>Tăng do thưởng từ Liên hiệp</u> | <u>Chi quỹ trong năm</u> | <u>Số cuối năm</u>   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi         | 6.268.791.280        | -                                     | 22.800.000                         | (28.721.100)             | 6.262.870.180        |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 1.800.808.144        | 1.205.417.604                         | -                                  | (626.000.000)            | 2.380.225.748        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>8.069.599.424</b> | <b>1.205.417.604</b>                  | <b>22.800.000</b>                  | <b>(654.721.100)</b>     | <b>8.643.095.928</b> |

**20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các giao dịch hợp nhất (hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết). Chi tiết phát sinh như sau:

|                                 | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                      | 1.467.951.278        | 1.359.606.468        |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 581.556.028          | 108.344.810          |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>2.049.507.306</b> | <b>1.467.951.278</b> |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 21. Vốn chủ sở hữu

#### 21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

#### 21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|   | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh | 960.927.960.000          | 960.927.960.000          |
| Các cổ đông khác                                | 39.072.040.000           | 39.072.040.000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.000.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000.000</b> |

#### 21c. Cổ phiếu

|  | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 100.000.000 | 100.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 100.000.000 | 100.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -           | -           |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -           | -           |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 100.000.000 | 100.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 100.000.000 | 100.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -           | -           |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 11 năm 2021 như sau:

|                               | Số tiền (VND)   |
|-------------------------------|-----------------|
| • Trích quỹ đầu tư phát triển | : 2.410.835.208 |
| • Trích quỹ Hội đồng quản trị | : 1.205.417.604 |

### 22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

#### 22a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

|                        | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống    | 9.073.544.000          | 10.816.594.400         |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 36.294.176.000         | 36.294.176.000         |
| Trên 05 năm            | 229.120.913.000        | 238.376.057.000        |
| <b>Cộng</b>            | <b>274.488.633.000</b> | <b>285.486.827.400</b> |

Tập đoàn thuê đất và một số mặt bằng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2007 đến năm 2054 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

#### 22b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 687,28 USD (số đầu năm là 700,48 USD).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

|   | Năm nay               | Năm trước             |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa  | 2.259.905.474         | 2.745.349.182         |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản                                  | 43.012.988.962        | 50.614.492.102        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>                 | 7.621.205.275         | 9.507.686.950         |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị | 20.525.685.242        | 22.833.085.965        |
| Doanh thu khác  | -                     | 969.649.576           |
| <b>Cộng</b>   | <b>73.419.784.953</b> | <b>86.670.263.775</b> |

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

|   | Năm nay           | Năm trước            |
|---|-------------------|----------------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư                         | 7.621.205.275     | 9.507.686.950        |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 7.597.697.482     | 7.017.405.350        |
| <b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>                        | <b>23.507.793</b> | <b>2.490.281.600</b> |

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

|  | Năm nay        | Năm trước      |
|--|----------------|----------------|
| <b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>                               |                |                |
| Cho thuê mặt bằng và tài sản   | 18.622.342.229 | 20.059.546.248 |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý  | 10.775.572.616 | 6.617.080.498  |
| <b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc</b>  |                |                |
| Cho thuê mặt bằng và tài sản   | 3.552.480.000  | 2.232.720.000  |
| <b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</b>   |                |                |
| Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý  | 1.257.849.148  | 3.384.195.547  |
| Phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm   | -              | 969.649.576    |
| <b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Bến Tre</b> |                |                |
| Bán điện, nước, phí rác thải   | 84.908.856     | 100.024.039    |

**2. Giá vốn hàng bán**

|   | Năm nay               | Năm trước             |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                           | 1.641.775.184         | 2.020.397.996         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản | 14.528.873.238        | 18.479.044.615        |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư                | 7.597.697.482         | 7.017.405.350         |
| <b>Cộng</b>   | <b>23.768.345.904</b> | <b>27.516.847.961</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                     | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng              | 9.600.008.853                | 9.762.065.154                |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia         | 912.060.000                  | 506.100.000                  |
| Lãi cho vay                         | 3.760.139.724                | 8.081.657.531                |
| Lãi thanh lý chứng khoán kinh doanh | -                            | 11.992.800                   |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>14.272.208.577</u></b> | <b><u>18.361.815.485</u></b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | <u>Năm nay</u>            | <u>Năm trước</u>      |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Phí bán chứng khoán                      | 16.351.620                | 127.680               |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 940.017.426               | -                     |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>956.369.046</u></b> | <b><u>127.680</u></b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|                                  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 4.687.759.764                | 5.331.012.861                |
| Chi phí vật liệu, bao bì         | 10.032.000                   | 17.638.000                   |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 67.227.005                   | 11.053.637                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.653.719.014                | 1.780.171.309                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 6.189.661.588                | 5.923.130.976                |
| Các chi phí khác                 | 953.373.596                  | 1.343.724.562                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>13.561.772.967</u></b> | <b><u>14.406.731.345</u></b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí cho nhân viên               | 23.717.900.295               | 25.559.313.141               |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 330.583.501                  | 453.327.112                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 1.583.140.857                | 2.156.323.881                |
| Thuế, phí và lệ phí                 | 168.604.641                  | 226.753.465                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 4.143.617.051                | 3.529.856.105                |
| Các chi phí khác                    | 6.078.509.718                | 6.142.569.190                |
| <b>Cộng</b>                         | <b><u>36.022.356.063</u></b> | <b><u>38.068.142.894</u></b> |

**7. Thu nhập khác**

|  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>          |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 182.382.275                 | -                         |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng               | 790.436.655                 | 306.076.810               |
| Các khoản thu nhập khác                  | 130.611.829                 | 127.384.709               |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>1.103.430.759</u></b> | <b><u>433.461.519</u></b> |

**8. Chi phí khác**

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>          |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| Thuế bị phạt, truy thu  | -                           | 40.121.820                |
| Chi phí hỗ trợ hoạt động chống dịch Covid và ủng hộ<br>quỹ xã hội | 1.200.000.000               | -                         |
| Chi phí khác  | 142.566.248                 | 107.912.740               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.342.566.248</u></b> | <b><u>148.034.560</u></b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|   | Năm nay            | Năm trước          |
|---|--------------------|--------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại      | (297.275.503)      | 156.949.929        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 581.556.028        | 108.344.810        |
| <b>Cộng</b>   | <b>284.280.525</b> | <b>265.294.739</b> |

**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|  | Năm nay         | Năm trước      |
|--|-----------------|----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ  | 32.525.088.212  | 66.256.287.956 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | -               |                |
| - Trích thưởng Ban quản lý, điều hành  | (1.205.417.604) | (504.733.996)  |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu   | 31.319.670.608  | 65.751.553.960 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm  | 100.000.000     | 100.000.000    |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>   | <b>313</b>      | <b>658</b>     |

**10b. Thông tin khác**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 407.842.506           | 462.700.567           |
| Chi phí nhân công                | 28.405.660.059        | 30.890.326.002        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 11.922.436.442        | 13.685.182.244        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 23.774.272.788        | 25.200.749.992        |
| Chi phí khác                     | 7.200.487.955         | 7.732.365.399         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>71.710.699.750</b> | <b>77.971.324.204</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

|                        | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Từ 01 năm trở xuống    | 2.226.240.000         | 7.236.130.745         |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 8.904.960.000         | 8.922.240.000         |
| Trên 05 năm            | 21.891.360.000        | 24.350.280.000        |
| <b>Cộng</b>            | <b>33.022.560.000</b> | <b>40.508.650.745</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành Công ty mẹ (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các 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.

*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 tại thuyết minh số V.3.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát:*

|   | Tiền lương           | Thưởng     | Thù lao            | Các khoản khác    | Cộng thu nhập        |
|---|----------------------|------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Năm nay</b>  |                      |            |                    |                   |                      |
| Ông Nguyễn Anh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị                             | -                    | -          | 80.000.000         | -                 | 80.000.000           |
| Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc       | 1.648.362.558        | -          | 40.000.000         | 4.000.000         | 1.692.362.558        |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 707.934.423          | -          | 40.000.000         | 3.966.000         | 751.900.423          |
| Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị                            | -                    | -          | 40.000.000         | -                 | 40.000.000           |
| Bà Hồ Mỹ Hòa - Thành viên Hội đồng quản trị                                 | -                    | -          | 40.000.000         | -                 | 40.000.000           |
| Ông Đoàn Trần Thái Duy - Phó Tổng Giám đốc                                  | 927.973.185          | -          | -                  | -                 | 927.973.185          |
| Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc                                       | 910.663.777          | -          | -                  | 4.000.000         | 914.663.777          |
| Bà Bùi Thị Kim Nga - Giám đốc Tài chính                                     | 881.839.290          | -          | -                  | 3.932.000         | 885.771.290          |
| Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban Kiểm soát                                 | -                    | -          | 40.000.000         | -                 | 40.000.000           |
| Bà Nguyễn Kim Dung - Kiểm soát viên   | -                    | -          | 26.666.668         | -                 | 26.666.668           |
| Ông Nguyễn Hữu Đông Hà - Kiểm soát viên                                     | -                    | -          | 26.666.668         | -                 | 26.666.668           |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.076.773.233</b> | <b>-</b>   | <b>333.333.336</b> | <b>15.898.000</b> | <b>5.426.004.569</b> |
| <b>Năm trước</b>  |                      |            |                    |                   |                      |
| Ông Nguyễn Anh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị                             | -                    | -          | 80.000.000         | -                 | 80.000.000           |
| Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc       | 1.686.991.115        | -          | 40.000.000         | 51.198.000        | 1.778.189.115        |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.554.692.238        | 95.598.720 | 27.564.102         | 34.268.500        | 1.712.123.560        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|   | Tiền lương           | Thưởng             | Thù lao            | Các khoản khác     | Cộng thu nhập        |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị      | -                    | -                  | 40.000.000         | -                  | 40.000.000           |
| Bà Hồ Mỹ Hòa - Thành viên Hội đồng quản trị           | -                    | -                  | 27.564.102         | -                  | 27.564.102           |
| Ông Đoàn Trần Thái Duy - Phó Tổng Giám đốc            | 525.656.469          | 28.903.280         | -                  | -                  | 554.559.749          |
| Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc                 | 31.784.622           | 1.897.959          | -                  | 730.917            | 34.413.497           |
| Bà Bùi Thị Kim Nga - Giám đốc Tài chính               | 957.422.635          | 68.779.838         | -                  | 20.022.000         | 1.046.224.473        |
| Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban Kiểm soát           | -                    | -                  | 40.000.000         | -                  | 40.000.000           |
| Bà Nguyễn Kim Dung - Kiểm soát viên                   | -                    | -                  | 26.666.668         | -                  | 26.666.668           |
| Ông Nguyễn Hữu Đồng Hà - Thành viên Hội đồng quản trị | -                    | -                  | 26.666.668         | -                  | 26.666.668           |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.756.547.079</b> | <b>195.179.797</b> | <b>308.461.540</b> | <b>106.219.417</b> | <b>5.366.407.832</b> |

**2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

**Bên liên quan khác****Mối quan hệ**

Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh

Cổ đông chiếm 96,09% vốn điều lệ

Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.2b)

Các công ty con và các công ty liên kết của Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Ngoài giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết như sau:

|  | Năm nay       | Năm trước     |
|--|---------------|---------------|
| <b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>                               |               |               |
| Lãi cho vay  | 2.903.561.644 | 7.337.123.284 |
| Hỗ trợ vốn   | -             | 1.161.600.000 |
| Chi hộ   | 2.001.284.040 | 1.618.362.050 |
| Phải trả chi phí đồng phục   | 4.668.182     | -             |
| Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả                                | 1.100.786.182 | -             |
| Mua vải may đồng phục  | 7.909.091     | 22.424.000    |
| Phí tin nhắn SMS   | -             | 7.919.999     |
| <b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre</b> |               |               |
| Mua hàng hóa   | 28.218.105    | 36.272.495    |
| Tiền điện  | 175.062.000   | 222.689.920   |

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.14, V.17, V.18a và V.18b.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

#### 3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu là tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị Co.op Mart và chi diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Tập đoàn phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

##### 4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tập đoàn.

Tập đoàn có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

##### *Phải thu khách hàng*

Tập đoàn có khoản phải thu khách hàng liên quan đến Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh và các công ty con, công ty liên kết của Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh với số dư nợ tại ngày kết thúc năm tài chính chiếm 90,58% tổng số dư nợ phải thu (số đầu năm chiếm 96,33%). Các đơn vị này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

##### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Tập đoàn được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

##### *Các khoản cho vay*

Tập đoàn cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh và các công ty con, công ty liên kết của Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh vay. Các đơn vị này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

|                                    | Chưa quá hạn                       |                   | Cộng            |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                    | Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá | nhưng bị giảm giá |                 |
| Số cuối năm                        |                                    |                   |                 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 293.061.353.486                    | -                 | 293.061.353.486 |
| Chứng khoán kinh doanh             | -                                  | 13.798.767.426    | 13.798.767.426  |
| Phải thu khách hàng                | 26.993.850.928                     | -                 | 26.993.850.928  |
| Các khoản cho vay                  | 69.600.000.000                     | -                 | 69.600.000.000  |
| Các khoản phải thu khác            | 94.279.952.829                     | -                 | 94.279.952.829  |
| Cộng                               | 483.935.157.243                    | 13.798.767.426    | 497.733.924.669 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

|   | Chưa quá hạn hoặc<br>chưa bị giảm giá | Chưa quá hạn<br>nhưng bị<br>giảm giá | Cộng                   |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Số đầu năm</b>                         |                                       |                                      |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 241.719.824.583                       | -                                    | 241.719.824.583        |
| Chứng khoán kinh doanh                    | 13.815.187.308                        | -                                    | 13.815.187.308         |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 21.875.651.675                        | -                                    | 21.875.651.675         |
| Phải thu khách hàng                       | 28.351.316.785                        | -                                    | 28.351.316.785         |
| Các khoản cho vay                         | 116.500.000.000                       |                                      | 116.500.000.000        |
| Các khoản phải thu khác                   | 5.659.110.607                         | -                                    | 5.659.110.607          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>427.921.090.958</b>                | <b>-</b>                             | <b>427.921.090.958</b> |

**4b. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phát sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

|                         | Từ 01 năm<br>trở xuống | Trên 01 năm<br>đến 05 năm | Trên 05 năm          | Cộng                  |
|-------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Số cuối năm</b>      |                        |                           |                      |                       |
| Phải trả người bán      | 569.803.909            | -                         | -                    | 569.803.909           |
| Các khoản phải trả khác | 6.792.101.688          | 8.712.872.257             | 2.170.000.000        | 17.674.973.945        |
| <b>Cộng</b>             | <b>7.361.905.597</b>   | <b>8.712.872.257</b>      | <b>2.170.000.000</b> | <b>18.244.777.854</b> |
| <b>Số đầu năm</b>       |                        |                           |                      |                       |
| Phải trả người bán      | 711.688.560            | -                         | -                    | 711.688.560           |
| Các khoản phải trả khác | 5.503.154.852          | 8.068.173.466             | 2.170.000.000        | 15.741.328.318        |
| <b>Cộng</b>             | <b>6.214.843.412</b>   | <b>8.068.173.466</b>      | <b>2.170.000.000</b> | <b>16.453.016.878</b> |

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**4c. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Tập đoàn gồm: rủi ro về giá chứng khoán và rủi ro giá hàng hóa.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất, giá chứng khoán và giá hàng hóa sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### *Rủi ro về giá chứng khoán*

Các chứng khoán do Tập đoàn nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn tại ngày kết thúc năm tài chính là 12.858.750.000 VND (số đầu năm là 15.288.750.000 VND).

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn là không đáng kể.

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Tập đoàn có rủi ro về sự biến động của giá hàng hóa. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

#### **4d. Tài sản đảm bảo**

Tập đoàn không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### **5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

#### *Tài sản tài chính*

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

|   | Số cuối năm            |                      | Số đầu năm             |          |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 293.061.353.486        | -                    | 241.719.824.583        | -        |
| Chứng khoán kinh doanh                    | 13.798.767.426         | (940.017.426)        | 13.815.187.308         | -        |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | -                      | -                    | 21.875.651.675         | -        |
| Phải thu khách hàng                       | 26.993.850.928         | -                    | 28.351.316.785         | -        |
| Các khoản cho vay                         | 69.600.000.000         | -                    | 116.500.000.000        | -        |
| Các khoản phải thu khác                   | 94.279.952.829         | -                    | 5.659.110.607          | -        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>497.733.924.669</b> | <b>(940.017.426)</b> | <b>427.921.090.958</b> | <b>-</b> |

#### *Nợ phải trả tài chính*

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

|                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả người bán      | 569.803.909           | 711.688.560           |
| Các khoản phải trả khác | 17.674.973.945        | 15.741.328.318        |
| <b>Cộng</b>             | <b>18.244.777.854</b> | <b>16.453.016.878</b> |

#### *Giá trị hợp lý*

Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Phụ lục 1: Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn trong các Công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND

|   | Giá trị phần sở hữu đầu năm | Phần lãi hoặc lỗ trong năm | Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm | Giá trị phần sở hữu cuối năm |
|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau            | 67.630.243.609              | (2.907.780.138)            | -                                     | 64.722.463.471               |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ                     | 74.268.973.819              | 312.711.125                | -                                     | 74.581.684.944               |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op                   | 24.745.784.005              | 1.261.430.770              | (1.225.000.000)                       | 24.782.214.775               |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa | 17.417.646.042              | 4.558.520.628              | (2.234.960.169)                       | 19.741.206.501               |
| Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin  | 992.946.647.645             | 17.127.847.137             | (45.937.611.078)                      | 964.136.883.704              |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai          | 55.452.854.562              | 1.710.030.910              | (2.450.000.000)                       | 54.712.885.472               |
|   | <b>1.232.462.149.682</b>    | <b>22.062.760.432</b>      | <b>(51.847.571.247)</b>               | <b>1.202.677.338.867</b>     |

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Phụ lục 2: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|  | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích<br>cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|--|---------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước  | 1.000.000.000.000         | 826.899.167.390          | 343.752.222.152                         | 3.516.844.694                         | 2.174.168.234.236        |
| Lợi nhuận trong năm trước  | -                         | -                        | 66.256.287.956                          | 22.442.439                            | 66.278.730.395           |
| Giảm vốn đầu tư  | -                         | -                        | -                                       | (735.000.000)                         | (735.000.000)            |
| Trích lập các quỹ trong năm trước                                      | -                         | 2.523.669.981            | (3.028.403.977)                         | -                                     | (504.733.996)            |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu của<br>các năm trước | -                         | -                        | (528.680.577)                           | -                                     | (528.680.577)            |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>  | <b>1.000.000.000.000</b>  | <b>829.422.837.371</b>   | <b>406.451.425.554</b>                  | <b>2.804.287.133</b>                  | <b>2.238.678.550.058</b> |
| Số dư đầu năm nay  | 1.000.000.000.000         | 829.422.837.371          | 406.451.425.554                         | 2.804.287.133                         | 2.238.678.550.058        |
| Lợi nhuận trong năm nay  | -                         | -                        | 32.525.088.212                          | (42.661.066)                          | 32.482.427.146           |
| Trích lập các quỹ trong năm nay  | -                         | 2.410.835.208            | (3.616.252.812)                         | -                                     | (1.205.417.604)          |
| Giảm vốn đầu tư  | -                         | -                        | -                                       | (490.000.000)                         | (490.000.000)            |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>  | <b>1.000.000.000.000</b>  | <b>831.833.672.579</b>   | <b>435.360.260.954</b>                  | <b>2.271.626.067</b>                  | <b>2.269.465.559.600</b> |


Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2022

