

**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: 122 /SCID

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2022

"V/v công bố thông tin

BCTC riêng bán niên năm 2022 đã soát xét"

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK 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 riêng bán niên năm 2022 đã soát xét.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:
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;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC *W*



Phạm Trung Kiên



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 38

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 giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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, 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 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 sàn 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 kỳ 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/miễn nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Anh Đức	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Hồ Mỹ Hòa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Kim Dung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ 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



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và 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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty 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 giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2022



A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

Số: 1.1363/22/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2022, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hồ Văn Tung - Phó Tổng Giám đốc

Số CNDKHN Kiểm toán: 0092-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		341.064.357.980	349.902.108.994
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	237.128.176.154	207.083.114.072
1. Tiền	111		18.585.877.385	9.175.775.332
2. Các khoản tương đương tiền	112		218.542.298.769	197.907.338.740
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		32.203.869.791	12.858.750.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.800.389.453	13.798.767.426
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	V.2b	18.403.480.338	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		66.457.680.115	124.814.378.290
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	25.225.085.535	24.163.537.166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		58.547.412	43.801.009
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	16.600.000.000	69.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	24.574.047.168	31.007.040.115
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.274.631.920	5.145.866.632
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	1.667.538.540	1.538.773.252
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3.607.093.380	3.607.093.380
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.856.331.125.042	1.807.555.371.327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86.214.712.000	86.214.712.000
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	86.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.807.449.135	4.387.413.203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.606.324.242	4.149.788.306
- Nguyên giá	222		11.388.019.225	11.388.019.225
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.781.694.983)	(7.238.230.919)
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.9	201.124.893	237.624.897
- Nguyên giá	228		1.063.500.000	1.063.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(862.375.107)	(825.875.103)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	125.470.369.966	128.015.598.388
- Nguyên giá	231		160.418.378.179	160.418.378.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.948.008.213)	(32.402.779.791)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		492.754.790.295	491.486.136.658
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	492.754.790.295	491.486.136.658
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.146.400.791.411	1.096.102.039.989
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	115.416.000.000	116.640.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	989.709.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(9.474.785.107)	(10.247.536.529)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.683.012.235	1.349.471.089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.151.292.534	1.034.476.624
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	531.719.701	314.994.465
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.197.395.483.022	2.157.457.480.321

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		128.081.774.053	125.708.017.866
I. Nợ ngắn hạn	310		16.953.037.087	14.579.280.900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	574.347.088	99.016.659
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	36.738.307	1.591.606.600
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.726.886.232	91.447.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2.252.752.308	1.110.426.875
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		21.961.500	65.884.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a,c	2.217.146.724	2.977.802.561
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.18	10.123.204.928	8.643.095.928
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		111.128.736.966	111.128.736.966
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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.17b,c	111.128.736.966	111.128.736.966
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		-	-
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022


Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.069.313.708.969	2.031.749.462.455
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.069.313.708.969	2.031.749.462.455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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.19	837.216.326.572	831.833.672.579
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.19	232.097.382.397	199.915.789.876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		193.033.135.883	199.915.789.876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		39.064.246.514	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.197.395.483.022	2.157.457.480.321

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)


6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.931.627.871	13.866.461.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.931.627.871	13.866.461.328
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.717.235.453	4.616.681.827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.214.392.418	9.249.779.501
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	45.726.540.896	52.741.789.032
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1.712.768.848)	2.209.744.851
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		136.468.492	76.114.028
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	17.567.238.640	17.546.436.328
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.949.995.030	42.159.273.326
11. Thu nhập khác	31	VI.6	19.120.675	193.495.911
12. Chi phí khác	32		121.594.427	300.000.600
13. Lợi nhuận khác	40		(102.473.752)	(106.504.689)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		38.847.521.278	42.052.768.637
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12a	(216.725.236)	8.936.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>39.064.246.514</u>	<u>42.043.832.637</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		38.847.521.278	42.052.768.637
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10	3.125.192.490	3.524.557.609
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c	(1.712.768.848)	2.209.744.851
- 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	VI.3	(45.726.540.896)	(52.932.171.307)
- 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		(5.466.595.976)	(5.145.100.210)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.665.089.259)	(81.665.465.380)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		853.323.750	(204.153.142)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(245.581.198)	(191.876.713)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(1.622.027)	(108.633.415)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.18	5.220.000	1.800.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(25.111.000)	(28.721.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.545.455.710)	(87.342.149.960)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.070.173.200)	(1.945.960.100)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3	100.000.000	984.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2b	(18.403.480.338)	(2.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.4	53.000.000.000	76.875.651.675
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(50.750.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	1.224.000.000	510.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		52.648.328.330	53.464.404.684
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		36.748.674.792	127.188.596.259

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 GIỮA NIÊN ĐỘ


6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		-	-
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.17a	(158.157.000)	(19.935.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(158.157.000)</i>	<i>(19.935.000)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		30.045.062.082	39.826.511.299
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	207.083.114.072	160.589.346.884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	237.128.176.154	200.415.858.183

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 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: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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 Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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%
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%	100,00%

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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%
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%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121, 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%
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%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, Phường Hồng Gai, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn-Châu Đốc	Tổ 21, khóm Châu Quới 3, Phường Châu Phú B, TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 58 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 60 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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

Công ty 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3. 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 Công ty 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.

Tiền lãi 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 của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 nhập bình quân gia quyền di 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là 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 giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

5. 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin. 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.

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 lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin

Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

6. 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 phản 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.

7. 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 Công ty 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 chi 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 kỳ.

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 kỳ.

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>
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

8. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là 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 hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

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 kỳ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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 kỳ.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê 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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. 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 Công ty.
- 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

12. **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.

13. **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.

14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

15. **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 quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. 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:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
 - Công ty 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.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

18. 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 của Công ty.

19. 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 Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính 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 phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính 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 Công ty 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 Công ty:

- 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	70.876.265	215.162.489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.515.001.120	8.960.612.843
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	218.542.298.769	197.907.338.740
Cộng	237.128.176.154	207.083.114.072

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty 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 13.800.389.453 VND, giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 15.693.750.000 VND.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	940.017.426	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	1.662.220.723
Hoàn nhập dự phòng	(940.017.426)	-
Số cuối kỳ	-	1.662.220.723

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng.

- 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	115.416.000.000	-	116.640.000.000	-
Công ty TNHH SCID 23/9 ⁽ⁱ⁾	816.000.000	-	2.040.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre ⁽ⁱⁱ⁾	44.600.000.000	-	44.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku ⁽ⁱⁱⁱ⁾	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1.040.459.576.518	(9.474.785.107)	989.709.576.518	(10.247.536.529)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau ^(iv)	74.970.000.000	(9.474.785.107)	74.970.000.000	(10.247.536.529)
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ ^(v)	74.800.000.000	-	74.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ^(vi)	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(vii)	7.440.520.518	-	7.440.520.518	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin ^(viii)	754.099.056.000	-	754.099.056.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai ^(ix)	53.900.000.000	-	53.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Trung tâm thương mại Đông Bắc ^(x)	32.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(xi)	18.750.000.000	-	-	-
Cộng	1.155.875.576.518	(9.474.785.107)	1.106.349.576.518	(10.247.536.529)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313761299 thay đổi lần thứ 02 ngày 23 tháng 5 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH SCID 23/9 với số tiền 10.200.000.000 VND (tương đương 51,00% vốn điều lệ). Trong kỳ này, Công ty tiếp tục thu hồi một phần vốn góp với số tiền là 1.224.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn đầu tư 816.000.000 VND, tương đương 51,00% vốn sở hữu.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650, chứng nhận thay đổi lần thứ 09 ngày 02 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901160960 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku 150.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 70.000.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku là 80.000.000.000 VND.
- (iv) 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, Công ty 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.
- (v) 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, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (vi) 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, Công ty 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.
- (vii) 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, Công ty 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.
- (viii) 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, Công ty 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.
- (ix) 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, Công ty 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.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (xi) Trong kỳ Công ty đã mua 25,00% vốn điều lệ của Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc từ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm An Giang theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 19 tháng 5 năm 2022 với giá mua là 18.750.000.000 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và liên kết

Công ty TNHH SCID 23/9 hiện đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể công ty. Các công ty con khác và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	10.247.536.529	7.339.756.391
Trích lập dự phòng bổ sung	-	547.524.128
Hoàn nhập dự phòng	(772.751.422)	-
Số cuối kỳ	9.474.785.107	7.887.280.519

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.792.536.796	1.363.636.364
Lãi cho vay	-	66.904.109
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.843.321.002	1.363.636.364
Lãi cho vay	437.375.341	416.391.780
Cho vay	-	2.700.000.000
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.844.276.475	1.363.636.364
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Sài Gòn - Biên Hòa		
Lợi nhuận được chia	4.060.278.132	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.339.370.578	3.339.370.578
Lợi nhuận được chia	36.037.906.976	45.937.611.078
Công ty TNHH Đầu tư phát triển Trung tâm thương mại Đông Bắc		
Góp vốn	32.000.000.000	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan		
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	25.166.241.550	24.163.537.166
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	-	3.838.061.995
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	10.901.147.818	10.262.063.699
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	12.428.439.915	9.963.411.472
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	1.836.653.817	-
	-	100.000.000
Phải thu các tổ chức khác	58.843.985	-
Cộng	25.225.085.535	24.163.537.166

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Trong đó, số dư các khoản phải thu của khách hàng liên quan đến thanh lý tài sản cố định tại thời điểm cuối kỳ là 0 VND (số đầu năm là 100.000.000 VND).

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty cho các bên liên quan vay như sau:

	<u>Số cuối kỳ</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	16.600.000.000
Cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh vay với lãi suất 4%/năm	-	53.000.000.000
Cộng	<u>16.600.000.000</u>	<u>69.600.000.000</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	22.557.857.516	-	29.920.157.286	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre - lợi nhuận được chia	21.054.950.954	-	25.054.950.954	-
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh - chi hộ	1.502.906.562	-	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	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2.016.189.652	-	1.086.808.184	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	6.000.000	-	6.000.000	-
Tạm ứng	712.000.000	-	279.000.000	-
Lãi dự thu	1.296.287.324	-	800.395.304	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.902.328	-	1.487.525	-
Cộng	<u>24.574.047.168</u>	<u>-</u>	<u>31.007.040.115</u>	<u>-</u>

5b. Phải thu dài hạn khác

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

	<u>Số cuối kỳ</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, TP. Thủ Đức	85.183.000.000	85.183.000.000
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	1.031.712.000
Cộng	<u>86.214.712.000</u>	<u>86.214.712.000</u>

6. Nợ quá hạn

Công ty không có nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc không có khả năng thu hồi.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	230.316.584	218.738.851
Chi phí bảo trì, sửa chữa	222.518.185	146.120.948
Chi phí bản quyền	119.049.539	207.892.196
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	639.268.000	822.052.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	456.386.232	143.969.257
Cộng	<u>1.667.538.540</u>	<u>1.538.773.252</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	-	4.973.112
Chi phí sửa chữa	3.311.620	30.266.440
Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin	830.428.632	999.237.072
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	306.803.667	-
Chi phí trả trước khác	10.748.615	-
Cộng	<u>1.151.292.534</u>	<u>1.034.476.624</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	215.250.000	2.116.833.092	9.055.936.133	11.388.019.225
Số cuối kỳ	<u>215.250.000</u>	<u>2.116.833.092</u>	<u>9.055.936.133</u>	<u>11.388.019.225</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	152.850.000	-	5.177.613.990	5.330.463.990
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	186.454.293	713.330.813	6.338.445.813	7.238.230.919
Khấu hao trong kỳ	10.399.998	105.841.656	427.222.410	543.464.064
Số cuối kỳ	<u>196.854.291</u>	<u>819.172.469</u>	<u>6.765.668.223</u>	<u>7.781.694.983</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	28.795.707	1.403.502.279	2.717.490.320	4.149.788.306
Số cuối kỳ	<u>18.395.709</u>	<u>1.297.660.623</u>	<u>2.290.267.910</u>	<u>3.606.324.242</u>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**9. Tài sản cố định vô hình**

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	1.063.500.000
Số cuối kỳ	1.063.500.000
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	698.500.000
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	825.875.103
Khấu hao trong kỳ	36.500.004
Số cuối kỳ	862.375.107
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	237.624.897
Số cuối kỳ	201.124.893
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời không sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.058.582.064	132.359.796.115	160.418.378.179
Số cuối kỳ	28.058.582.064	132.359.796.115	160.418.378.179
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.413.999.304	28.988.780.487	32.402.779.791
Khấu hao trong kỳ	313.140.252	2.232.088.170	2.545.228.422
Số cuối kỳ	3.727.139.556	31.220.868.657	34.948.008.213
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	24.644.582.760	103.371.015.628	128.015.598.388
Số cuối kỳ	24.331.442.508	101.138.927.458	125.470.369.966

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	1.264.337.573	4.265.662.427
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	13.835.743.305	15.923.313.150
Quyền sử dụng đất - Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	2.462.801.983	20.065.780.081
Nhà cửa vật kiến trúc - Nhà 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	102.600.739.660	17.385.125.352	85.215.614.308
Cộng	160.418.378.179	34.948.008.213	125.470.369.966

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Số cuối kỳ
Xây dựng cơ bản dở dang:			
<i>Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển Quận 2, TP. Hồ Chí Minh</i>	474.652.350.294	294.545.455	474.946.895.749
<i>Dự án BMC Vinh - Plaza</i>	15.848.400.000	-	15.848.400.000
<i>Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>	985.386.364	974.108.182	1.959.494.546
Cộng	491.486.136.658	1.268.653.637	492.754.790.295

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

12a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

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

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	Số cuối kỳ
Các chi phí phải trả	220.157.236	220.157.236	440.314.472
Tiền lương phải trả theo chính sách Sài Gòn Co.op gắn kết	89.995.229	-	89.995.229
Các khoản chênh lệch tạm thời khác	4.842.000	(3.432.000)	1.410.000
Cộng	314.994.465	216.725.236	531.719.701

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

12b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Số tiền lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 là 4.520.147.456 VND nhưng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ này.

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Công ty chưa có kế hoạch lợi nhuận cụ thể trong tương lai.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	5.135.000
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	-	5.135.000
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	574.347.088	93.881.659
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	324.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Cơ điện An Phong	141.797.370	-
Công ty Cổ phần Edoctoer	-	68.250.000
Các nhà cung cấp khác	108.549.718	25.631.659
Cộng	574.347.088	99.016.659

Trong đó, số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm cuối kỳ là 328.068.735 VND (số đầu năm là 4.068.735 VND).

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	525.902.897	-	879.948.489	(1.369.113.079)	36.738.307	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.607.093.380	-	-	-	3.607.093.380
Thuế thu nhập cá nhân	458.202.716	-	839.309.720	(1.297.512.436)	-	-
Tiền thuế đất	607.500.987	-	35.542.282	(643.043.269)	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	1.591.606.600	3.607.093.380	1.757.800.491	(3.312.668.784)	36.738.307	3.607.093.380

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty 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 được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.847.521.278	42.052.768.637
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.224.255.073	365.033.935
- Các khoản điều chỉnh giảm	(17.160.000)	(278.730.000)
Thu nhập chịu thuế	42.054.616.351	42.139.072.572
Thu nhập được miễn thuế	(41.009.435.108)	(46.849.671.078)
Lỗi các năm trước được chuyển	(1.045.181.243)	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	2.201.572.364	1.100.786.182
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	51.179.944	9.640.693
Cộng	2.252.752.308	1.110.426.875

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	27.000.000	-
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – thu hộ tiền	27.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	2.190.146.724	2.977.802.561
Kinh phí công đoàn	69.360.987	70.114.229
Nhận ký quỹ ngắn hạn	70.000.000	742.000.000
Cổ tức phải trả	418.974.270	577.131.270
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.631.811.467	1.588.557.062
Cộng	2.217.146.724	2.977.802.561

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Phải trả các tổ chức khác	108.958.736.966	108.958.736.966
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng	102.500.000.000	102.500.000.000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1.277.687.970	1.277.687.970
Các khoản phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ và Sài Gòn Co.op gắn kết	5.181.048.996	5.181.048.996
Cộng	111.128.736.966	111.128.736.966

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tăng do trích lập từ lợi nhuận			Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
	Số đầu năm	Tăng khác	Tăng khác		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.262.870.180	-	5.220.000	(25.111.000)	6.242.979.180
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.380.225.748	1.500.000.000	-	-	3.880.225.748
Cộng	8.643.095.928	1.500.000.000	5.220.000	(25.111.000)	10.123.204.928

19. Vốn chủ sở hữu**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	829.422.837.371	149.705.502.755	1.979.128.340.126
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	42.043.832.637	42.043.832.637
Số dư cuối kỳ trước	1.000.000.000.000	829.422.837.371	191.749.335.392	2.021.172.172.763
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	831.833.672.579	199.915.789.876	2.031.749.462.455
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	39.064.246.514	39.064.246.514
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	5.382.653.993	(6.882.653.993)	(1.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	837.216.326.572	232.097.382.397	2.069.313.708.969

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	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
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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.

19d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022 như sau:

	Số tiền (VND)
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 5.382.653.993
• Trích quỹ Hội đồng quản trị	: 1.500.000.000

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

20a. 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 kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	2.179.200.000	2.179.200.000
Trên 01 năm đến 05 năm	8.716.800.000	8.716.800.000
Trên 05 năm	20.339.200.000	21.428.800.000
Cộng	31.235.200.000	32.324.800.000

Công ty thuê mặt bằng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2011 đến năm 2036 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

20b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm 680,68 USD (số đầu năm là 687,28 USD).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	2.703.987.000	1.157.043.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	2.826.693.254	5.279.138.658
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	9.014.779.141	7.430.279.670
Doanh thu bán hàng hóa	457.203	-
Doanh thu khác	385.711.273	-
Cộng	14.931.627.871	13.866.461.328

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	2.826.693.254	5.279.138.658
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.056.714.250	3.503.561.827
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	(230.020.996)	1.775.576.831

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	2.660.064.000	1.113.120.000
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	195.274.290	-
Phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm	385.711.273	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	2.660.064.000	1.113.120.000
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.056.714.250	3.503.561.827
Giá vốn hàng hóa	457.203	-
Cộng	5.717.235.453	4.616.681.827

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.202.798.940	3.573.972.751
Lãi tiền cho vay	514.306.848	2.318.145.203
Cổ tức, lợi nhuận được chia	41.009.435.108	46.849.671.078
Cộng	45.726.540.896	52.741.789.032

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4. **Chi phí tài chính**
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư.

5. **Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	11.805.671.039	11.146.022.151
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	270.960.949	150.257.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	579.964.068	979.329.187
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.586.535.035	2.328.202.814
Các chi phí khác	3.321.107.549	2.939.624.372
Cộng	17.567.238.640	17.546.436.328

6. **Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	190.382.275
Thu nhập khác	19.120.675	3.113.636
Cộng	19.120.675	193.495.911

7. **Lãi trên cổ phiếu**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	270.960.949	150.257.804
Chi phí nhân công	11.805.671.039	11.146.022.151
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.125.192.490	3.524.557.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.758.084.863	4.399.656.219
Chi phí khác	3.460.576.041	3.018.738.400
Cộng	23.420.485.382	22.239.232.183

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	5.320.128.000	2.226.240.000
Trên 01 năm đến 05 năm	21.280.512.000	8.904.960.000
Trên 05 năm	49.654.528.000	21.891.360.000
Cộng	76.255.168.000	33.022.560.000

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**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 (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

Công ty 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. Trong kỳ trước chỉ phát sinh giao dịch thanh lý xe cho thành viên Hội đồng quản trị với số tiền 372.272.727 VND.

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:

Kỳ này	Các khoản				Tổng thu nhập
	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	khác	
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	13.777.778	-	13.777.778
Ông Nguyễn Anh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	26.222.222	-	26.222.222
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	783.852.000	78.089.000	20.000.000	2.650.000	884.591.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	781.236.000	45.980.538	6.888.889	2.150.000	836.255.427
Bà Đỗ Mỹ Hòa - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	13.111.111	-	13.111.111
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	561.102.000	24.578.327	-	1.950.000	587.630.327
Bà Bùi Thị Kim Nga - Giám đốc tài chính	34.581.500	-	-	1.450.000	36.031.500
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	418.922.276	26.839.119	-	1.950.000	447.711.395
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	8.740.741	-	8.740.741
Bà Nguyễn Kim Dung - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	8.740.741	-	8.740.741
Ông Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	4.592.592	-	4.592.592
Ông Nguyễn Quang Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	4.592.592	-	4.592.592
Cộng	2.579.693.776	175.486.984	166.666.666	10.150.000	2.931.997.426

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Kỳ trước					
Ông Nguyễn Anh Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	812.431.558	-	20.000.000	4.000.000	836.431.558
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	707.934.423	-	20.000.000	3.966.000	731.900.423
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Bà Hồ Mỹ Hòa - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	451.585.981	-	-	4.000.000	455.585.981
Bà Bùi Thị Kim Nga - Giám đốc Tài chính	422.298.000	-	-	3.932.000	426.230.000
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Bà Nguyễn Kim Dung - Kiểm soát viên	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà - Kiểm soát viên	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Cộng	2.394.249.962	-	166.666.668	15.898.000	2.576.814.630

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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 con (xem thuyết minh số V.2c)

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

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 các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi cho vay	76.931.507	1.834.849.314
Chi hộ	312.700.230	811.077.708
Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả	1.100.786.182	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, 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.13, V.16, V.17a và V.17b.

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 Công ty 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty 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 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 Công ty.

Công ty 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

Công ty 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 kỳ kế toán chiếm 99,77% tổng số dư nợ phải thu (số đầu năm chiếm 100%). 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 Công ty 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

Công ty cho các công ty liên kết và Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh vay tiền. 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 hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Cộng
Số cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	237.128.176.154	-	237.128.176.154
Chứng khoán kinh doanh	13.800.389.453	-	13.800.389.453
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.403.480.338	-	18.403.480.338
Phải thu khách hàng	25.225.085.535	-	25.225.085.535
Các khoản cho vay	16.600.000.000	-	16.600.000.000
Các khoản phải thu khác	109.045.047.168	-	109.045.047.168
Cộng	420.202.178.648	-	420.202.178.648
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	207.083.114.072	-	207.083.114.072
Chứng khoán kinh doanh	-	13.798.767.426	13.798.767.426
Phải thu khách hàng	24.163.537.166	-	24.163.537.166
Các khoản cho vay	69.600.000.000	-	69.600.000.000
Các khoản phải thu khác	115.911.040.115	-	115.911.040.115
Cộng	416.757.691.353	13.798.767.426	430.556.458.779

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4b. *Rủi ro thanh khoản*

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

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty 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 cũng như các khoản vay 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 phái sinh dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ			
Phải trả người bán	574.347.088	-	574.347.088
Các khoản phải trả khác	4.400.538.045	2.170.000.000	6.570.538.045
Cộng	4.974.885.133	2.170.000.000	7.144.885.133
Số đầu năm			
Phải trả người bán	99.016.659	-	99.016.659
Các khoản phải trả khác	3.316.115.207	2.170.000.000	5.486.115.207
Cộng	3.415.131.866	2.170.000.000	5.585.131.866

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty 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 Công ty chỉ có rủi ro về giá chứng khoán.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán 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.

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty 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 chứng khoán niêm yết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 15.693.750.000 VND (số đầu năm là 12.858.750.000 VND).

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

Tài sản đảm bảo

Công ty 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 30 tháng 6 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	237.128.176.154	-	207.083.114.072	-
Chứng khoán kinh doanh	13.800.389.453	-	13.798.767.426	(940.017.426)
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.403.480.338	-	-	-
Phải thu khách hàng	25.225.085.535	-	24.163.537.166	-
Các khoản cho vay	16.600.000.000	-	69.600.000.000	-
Các khoản phải thu khác	109.045.047.168	-	115.911.040.115	-
Cộng	420.202.178.648	-	430.556.458.779	(940.017.426)

Nợ phải trả tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	574.347.088	99.016.659
Các khoản phải trả khác	6.570.538.945	5.486.115.207
Cộng	7.144.885.133	5.585.131.866

Giá trị hợp lý

Công ty 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.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 8 năm 2022

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	kttv.ct@a-c.com.vn