

Số: 16.8.../SCID  
"V/v công bố thông tin  
BCTC riêng Quý 3/2021"

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26. tháng 10. năm 2021

**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: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM  
Địa chỉ liên hệ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: (028) 38360143  
Fax: (028) 38373631

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: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM  
Điện thoại: (028) 38360143  
Fax: (028) 38373631

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2021.

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

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

**Nơi nhận:**

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



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

.....❧❧.....

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3  
NĂM 2021**

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bảng cân đối kế toán

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>339,313,532,683</b>	<b>372,633,550,182</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>197,425,373,796</b>	<b>160,589,346,884</b>
1. Tiền	111		5,680,740,570	13,230,799,260
2. Các khoản tương đương tiền	112		191,744,633,226	147,358,547,624
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11,239,800,000</b>	<b>35,690,838,983</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13,924,666,773	13,815,187,308
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(2,684,866,773)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	21,875,651,675
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>125,306,099,986</b>	<b>172,322,823,550</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	25,723,140,812	28,645,008,517
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3,810,122	4,010,122
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	69,600,000,000	121,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	29,979,149,052	22,173,804,911
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5,342,258,901</b>	<b>4,030,540,765</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1,735,165,521	423,447,385
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: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(ước thực hiện)	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,807,717,672,679</b>	<b>1,730,623,028,627</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>86,183,032,000</b>	<b>1,000,032,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	86,183,032,000	1,000,032,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,688,489,061</b>	<b>6,204,135,330</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4,432,614,162	5,846,077,081
- Nguyên giá	222		11,495,411,043	14,814,408,544
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7,062,796,881)	(8,968,331,463)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	255,874,899	358,058,249
- Nguyên giá	228		1,063,500,000	1,063,500,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(807,625,101)	(705,441,751)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>129,288,212,599</b>	<b>133,106,055,232</b>
- Nguyên giá	231		160,418,378,179	160,418,378,179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31,130,165,580)	(27,312,322,947)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>491,325,750,294</b>	<b>490,500,750,294</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	491,325,750,294	490,500,750,294
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1,096,078,082,083</b>	<b>1,099,519,820,127</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	116,640,000,000	117,150,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	989,709,576,518	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	(10,271,494,435)	(7,339,756,391)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>154,106,642</b>	<b>292,235,644</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	59,623,213	188,816,215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		94,483,429	103,419,429
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,147,031,205,362</b>	<b>2,103,256,578,809</b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>125,841,453,286</b>	<b>124,128,238,683</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>14,960,378,342</b>	<b>14,077,793,697</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	17,099,352	283,465,174
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	146,862,719	2,025,841,027
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1,301,701,097	1,901,534,878
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1,087,889,631	92,031,558
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1,219,680,000	65,884,500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	3,144,467,219	1,639,437,136
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	8,042,678,324	8,069,599,424
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>110,881,074,944</b>	<b>110,050,444,986</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	110,881,074,944	110,050,444,986
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: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			(ước thực hiện)	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,021,189,752,076</b>	<b>1,979,128,340,126</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2,021,189,752,076</b>	<b>1,979,128,340,126</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	829,422,837,371	829,422,837,371
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	191,766,914,705	149,705,502,755
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		191,749,335,392	149,705,502,755
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		17,579,313	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2,147,031,205,362</b>	<b>2,103,256,578,809</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2021



*[Handwritten signature]*

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu

*[Handwritten signature]*

Bùi Thị Kim Nga  
Kế toán trưởng

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

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

(Dạng đầy đủ)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01	VI.1	3,912,440,937	3,037,356,759	17,778,902,265	20,321,820,504
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung	10	VI.1	3,912,440,937	3,037,356,759	17,778,902,265	20,321,820,504
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,962,997,334	2,346,747,692	7,579,679,161	6,952,468,129
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấ	20		949,443,603	690,609,067	10,199,223,104	13,369,352,375
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10,408,026,932	8,765,053,825	63,149,815,964	26,165,136,681
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3,406,859,966	(341,055,211)	5,616,604,817	664,749,356
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	42,799,314	134,819,985	118,913,342	223,101,272
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7,282,231,942	7,706,081,911	24,828,668,270	24,798,305,841
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh do	30		625,579,313	1,955,816,207	42,784,852,639	13,848,332,587
11. Thu nhập khác	31	VI.7	-	7,868,637	193,495,911	17,868,639
12. Chi phí khác	32		608,000,000	39,627,021	908,000,600	39,627,021
13. Lợi nhuận khác	40		(608,000,000)	(31,758,384)	(714,504,689)	(21,758,382)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17,579,313	1,924,057,823	42,070,347,950	13,826,574,205
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp h	51	V.14	-	(493,107,180)	-	381,992,685
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp h	52		-	-	8,936,000	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh n	60		<u>17,579,313</u>	<u>2,417,165,003</u>	<u>42,061,411,950</u>	<u>13,444,581,520</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2021

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu

Bùi Thị Kim Nga  
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		25,098,642,096	29,661,779,796
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(9,023,729,011)	(8,187,013,641)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16,538,645,812)	(21,387,663,583)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3,910,768,119	1,667,577,455
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(94,937,208,439)	(5,303,538,907)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(91,490,173,047)</b>	<b>(3,548,858,880)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2,358,460,100)	(743,394,858)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		984,500,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,100,000,000)	(120,620,328,952)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		76,875,651,675	64,529,464,852
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		510,000,000	765,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55,434,443,384	15,506,953,046
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>128,346,134,959</b>	<b>(40,562,305,912)</b>





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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Thu tiền 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		(19,935,000)	(4,879,600)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>(19,935,000)</b>	<b>(4,879,600)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>36,836,026,912</b>	<b>(44,116,044,392)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>160,589,346,884</b>	<b>181,579,204,497</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>197,425,373,796</b>	<b>137,463,160,105</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2021

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu

Bùi Thị Kim Nga  
Kế toán trưởng

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong quý có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op đang triển khai công tác tái cấu trúc hoạt động kinh doanh trong thời gian tới theo định hướng: không đầu tư vào hoạt động bán lẻ Co.opmart mà chuyển sang đầu tư trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, các dự án bất động sản phức hợp, các dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, pháp lý, quản lý dự án, giới thiệu mặt bằng cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh. Để thực hiện theo định hướng này, Công ty sẽ:

- Chuyển nhượng vốn đầu tư tại các công ty liên kết hoạt động bán lẻ Co.opmart cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư tại các công ty liên kết đầu tư vào Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư siêu thị Co.opmart và đang cho Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh thuê kinh doanh bán lẻ Co.opmart.
- Nhận chuyển nhượng bất động sản hoặc quyền cho thuê bất động sản đã đầu tư Trung tâm thương mại hoặc dự kiến sẽ đầu tư vào Trung tâm thương mại từ Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**6. 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.HCM	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 TMDV Sài Gòn - Pleiku	Số 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 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	Số 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 đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
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 TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1 Khu công nghệ cao TP.HCM, Lã Xuân Oai, phường	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ	49,00%	49,00%	49,00%



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (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
	Tầng Nhơn Phú A, quận 9, TP.HCM	sử dụng hoặc đi thuê			

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc của kỳ kế toán quý, Công ty có 63 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 59 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 việc thu, chi chủ yếu 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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các Thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 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.

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.





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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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 quý. Trường hợp tại ngày kết thúc quý 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 quý.

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

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

#### ***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



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

#### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, 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, 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 quý 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (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 bao gồm các chi phí sau:

##### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### ***Chi phí sửa chữa***

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

##### ***Chi phí cải tạo***

Chi phí cải tạo được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá thời gian thuê mặt bằng.

#### **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:



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

<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	05 - 08

#### 8. 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 hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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 khấu hao 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

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



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 9. 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 hoá. 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.

#### 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, 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

#### 12. **Vốn 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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

#### 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 qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

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

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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.

### 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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay 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 tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần 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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2021****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	47,421,910	101,652,021
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,633,318,660	13,129,147,239
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	191,744,633,226	147,358,547,624
<b>Cộng</b>	<b><u>197,425,373,796</u></b>	<b><u>160,589,346,884</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a) Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chứng khoán kinh doanh	13,924,666,773	13,815,187,308
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(2,684,866,773)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11,239,800,000</u></b>	<b><u>13,815,187,308</u></b>

**2b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	-	21,875,651,675
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>21,875,651,675</u></b>

**2c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>116,640,000,000</b>	<b>-</b>	<b>117,150,000,000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH SCID 23/9 <sup>(i)</sup>	2,040,000,000	-	2,550,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre <sup>(ii)</sup>	44,600,000,000	-	44,600,000,000	-
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Pleiku <sup>(ix)</sup>	70,000,000,000	-	70,000,000,000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>989,709,576,518</b>	<b>(10,271,494,435)</b>	<b>989,709,576,518</b>	<b>(7,339,756,391)</b>
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau <sup>(iii)</sup>	74,970,000,000	(10,271,494,435)	74,970,000,000	(7,339,756,391)
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ <sup>(iv)</sup>	74,800,000,000	-	74,800,000,000	-
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin <sup>(v)</sup>	754,099,056,000	-	754,099,056,000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op <sup>(vi)</sup>	24,500,000,000	-	24,500,000,000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa <sup>(vii)</sup>	7,440,520,518	-	7,440,520,518	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai <sup>(viii)</sup>	53,900,000,000	-	53,900,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1,106,349,576,518</u></b>	<b><u>(10,271,494,435)</u></b>	<b><u>1,106,859,576,518</u></b>	<b><u>(7,339,756,391)</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313761299, chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23 tháng 05 năm 2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH SCID 23/9 10.200.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tính đến ngày 30/06/2021, Công ty đã thu hồi 80% vốn góp tại Công ty TNHH SCID 23/9. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3/2021, Công ty còn đầu tư 2.040.000.000 đồng.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650 chứng nhận thay đổi lần thứ 9 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 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận 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.
- (iv) 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.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM 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.
- (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% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 5 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% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đầu tư 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 TMDV 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 TMDV Sài Gòn – Pleiku là 80.000.000.000 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.

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (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:

	<b>Quý 3</b>	
	<b>Năm nay (ước thực hiện)</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu kỳ	7,887,280,519	7,803,836,907
Trích lập dự phòng trong kỳ	2,384,213,916	(341,055,211)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>10,271,494,435</b>	<b>7,462,781,696</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>24,166,125,322</i>	<i>28,645,008,517</i>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	708,602,740	1,400,551,195
Công ty CP Phát triển Khu Phức hợp TM Vietsin	1,836,653,817	7,346,615,265
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	2,806,797,776	1,334,523,803
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	9,647,641,353	7,946,670,122
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	1,738,218,496
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	8,878,429,636	8,878,429,636
Nguyễn Ngọc Thắng	288,000,000	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1,557,015,490</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Anh Lê Taka	508,998,103	-
Công ty CP Chíp Sáng	390,017,387	-
Nguyễn Thị Tranh	658,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>25,723,140,812</b>	<b>28,645,008,517</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C	3,800,000	4,000,000
KHÁC	10,122	10,122
<b>Cộng</b>	<b>3,810,122</b>	<b>4,010,122</b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**5. Cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	53,000,000,000	103,000,000,000
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	5,000,000,000
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	16,600,000,000	13,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>69,600,000,000</u></b>	<b><u>121,500,000,000</u></b>

**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>27,962,950,471</b>	<b>20,158,395,730</b>
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Pleiku	219,858,000	219,858,000
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	27,726,690,859	19,938,537,730
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	16,401,612	
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>2,016,198,581</b>	<b>2,015,409,181</b>
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	370,416,000	370,416,000
Tạm ứng	744,000,000	415,000,000
Lãi dự thu	745,378,725	1,222,966,123
Bảo hiểm xã hội	2,699,732	-
Khác	153,704,124	7,027,058
<b>Cộng</b>	<b><u>29,979,149,052</u></b>	<b><u>22,173,804,911</u></b>

**6b. Phải thu dài hạn khác**

Các khoản ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn.

**7. Nợ quá hạn chưa thu**

Trong kỳ công ty không phát sinh nợ quá hạn.

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	19,520,464	76,315,002
Chi phí bảo trì, sửa chữa	-	46,325,000
Chi phí đồng phục	12,590,471	50,361,905
Chi phí bảo hiểm	37,230,245	-
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	56,981,391	149,064,726
Chi phí khác	1,608,842,950	101,380,752
<b>Cộng</b>	<b><u>1,735,165,521</u></b>	<b><u>423,447,385</u></b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	15,879,363	48,598,116
Chi phí cải tạo, sửa chữa	43,743,850	140,218,099
<b>Cộng</b>	<b><u>59,623,213</u></b>	<b><u>188,816,215</u></b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phụ tùng tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu kỳ	215,250,000	2,116,833,092	9,163,327,951	11,495,411,043
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-
Mua mới trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>215,250,000</u></b>	<b><u>2,116,833,092</u></b>	<b><u>9,163,327,951</u></b>	<b><u>11,495,411,043</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	120,350,000	-	4,742,019,444	4,862,369,444
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu kỳ	174,743,819	607,489,157	5,996,078,095	6,778,311,071
Khấu hao trong kỳ	6,510,475	52,920,828	225,054,507	284,485,810
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>181,254,294</u></b>	<b><u>660,409,985</u></b>	<b><u>6,221,132,602</u></b>	<b><u>7,062,796,881</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	40,506,181	1,509,343,935	3,167,249,856	4,717,099,972
Số cuối kỳ	33,995,706	1,456,423,107	2,942,195,349	4,432,614,162



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu kỳ	<u>1,063,500,000</u>	<u>1,063,500,000</u>
Số cuối kỳ	<u>1,063,500,000</u>	<u>1,063,500,000</u>
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	698,500,000	698,500,000
<b>Giá trị hao mòn</b>		
Số đầu kỳ	789,375,099	789,375,099
Khấu hao trong kỳ	18,250,002	18,250,002
Số cuối kỳ	<u>807,625,101</u>	<u>807,625,101</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu kỳ	<u>274,124,901</u>	<u>274,124,901</u>
Số cuối kỳ	<u>255,874,899</u>	<u>255,874,899</u>

**11. Bất động sản đầu tư****11a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	<u>28,058,582,064</u>	<u>132,359,796,115</u>	<u>160,418,378,179</u>
Số cuối kỳ	<u>28,058,582,064</u>	<u>132,359,796,115</u>	<u>160,418,378,179</u>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu kỳ	3,100,859,052	26,756,692,317	29,857,551,369
Khấu hao trong kỳ	156,570,126	1,116,044,085	1,272,614,211
Số cuối kỳ	<u>3,257,429,178</u>	<u>27,872,736,402</u>	<u>31,130,165,580</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	<u>24,957,723,012</u>	<u>105,603,103,798</u>	<u>130,560,826,810</u>
Số cuối kỳ	<u>24,801,152,886</u>	<u>104,487,059,713</u>	<u>129,288,212,599</u>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**11b. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:**

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	5,530,000,000	1,157,991,422	4,372,008,578
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29,759,056,455	13,052,629,545	16,706,426,910
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	22,528,582,064	2,099,437,756	20,429,144,308
Nhà cửa vật kiến trúc - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	102,600,739,660	14,820,106,857	87,780,632,803
<b>Cộng</b>	<b><u>160,418,378,179</u></b>	<b><u>31,130,165,580</u></b>	<b><u>129,288,212,599</u></b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào TS trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh	474,652,350,294	-	-	474,652,350,294
Dự án BMC Vinh - Plaza	15,848,400,000	-	-	15,848,400,000
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	450,000,000	375,000,000	-	825,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>490,950,750,294</u></b>	<b><u>375,000,000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>491,325,750,294</u></b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn****13a. Phải trả người bán ngắn hạn:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi nhánh bưu chính Viettel quận 1	322,317	-
Các nhà cung cấp khác	16,777,035	283,465,174
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>17,099,352</u></b>	<b><u>283,465,174</u></b>

**13b. Nợ quá hạn chưa thanh toán: (Bảo hành 5%, 10%)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các nhà cung cấp khác	4,068,735	4,068,735
<b>Cộng</b>	<b><u>4,068,735</u></b>	<b><u>4,068,735</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ (ước thực hiện)		Số cuối kỳ (ước thực hiện)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3,607,093,380	-	-	-	3,607,093,380
Thuế thu nhập cá nhân	156,691,630	-	271,227,324	365,072,683	62,846,271	-
Thuế GTGT	106,788,710	-	511,015,943	533,788,205	84,016,448	-
<b>Cộng</b>	<b>263,480,340</b>	<b>3,607,093,380</b>	<b>782,243,267</b>	<b>898,860,888</b>	<b>146,862,719</b>	<b>3,607,093,380</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

- Nước: 05%
- Dịch vụ khác: 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:**

	QUÝ 3	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17,579,313	1,924,057,823
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	63,388,329	101,139,482
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	80,967,642	2,025,197,305
Thu nhập được miễn thuế	(7,788,153,129)	(3,874,327,457)
Lỗ quý trước chuyển sang	-	-
Thu nhập tính thuế	(7,707,185,487)	(1,849,130,152)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	-	-
Điều chỉnh giảm thuế TNDN 6 tháng đầu năm	-	(493,107,180)
Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu theo QĐ 2986/QĐ-CT	-	142,480,741
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>(350,626,439)</b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**15. Phải trả người lao động**

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Chi phí thuê văn phòng, điện, nước, thuê vị trí đặt server, điện thoại, fax, internet, tiền thuê đất 253 Điện Biên Phủ

**17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	65,884,500
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1,219,680,000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1,219,680,000</u></b>	<b><u>65,884,500</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - thu hộ tiền HTV	48,100,000	74,300,000
Kinh phí công đoàn	140,652,528	64,511,162
Nhận ký quỹ ngắn hạn	742,000,000	742,000,000
Cổ tức phải trả	581,493,270	601,428,270
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,632,221,421	157,197,704
<b>Cộng</b>	<b><u>3,144,467,219</u></b>	<b><u>1,639,437,136</u></b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**18b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>2,170,000,000</b>	<b>2,170,000,000</b>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2,170,000,000	2,170,000,000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>108,711,074,944</b>	<b>107,880,444,986</b>
Cty TNHH Nova An Phú	102,500,000,000	102,500,000,000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1,277,687,970	1,277,687,970
Phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ và Sài Gòn Co.op gắn kết.	4,933,386,974	4,102,757,016
<b>Cộng</b>	<b>110,881,074,944</b>	<b>110,050,444,986</b>

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu kỳ	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6,241,870,180	-	-	6,241,870,180
Quỹ thưởng ban quản lý	1,800,808,144	-	-	1,800,808,144
<b>Cộng</b>	<b>8,042,678,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,042,678,324</b>

**20. Vốn chủ sở hữu****20a. 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 kỳ trước	1,000,000,000,000	829,422,837,371	177,272,699,113	2,006,695,536,484
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	14,476,636,279	14,476,636,279
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>1,000,000,000,000</b>	<b>829,422,837,371</b>	<b>191,749,335,392</b>	<b>2,021,172,172,763</b>
Số dư đầu kỳ này	1,000,000,000,000	829,422,837,371	191,749,335,392	2,021,172,172,763
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	17,579,313	17,579,313
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>1,000,000,000,000</b>	<b>829,422,837,371</b>	<b>191,766,914,705</b>	<b>2,021,189,752,076</b>



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Số cuối kỳ (ước thực hiện)</b>	<b>Số đầu năm</b>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. HCM	960,927,960,000	960,927,960,000
Các cổ đông khác	39,072,040,000	39,072,040,000
<b>Cộng</b>	<b><u>1,000,000,000,000</u></b>	<b><u>1,000,000,000,000</u></b>

**20c. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
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.



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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2021****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Doanh thu tư vấn quản lý, tư vấn xây dựng	1,669,685,289	-	9,099,964,959	11,275,146,375
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1,241,641,500	582,877,650	2,398,684,500	1,746,472,950
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1,001,114,148	2,454,479,109	6,280,252,806	6,868,117,621
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	-	-	432,083,558
<b>Cộng</b>	<b>3,912,440,937</b>	<b>3,037,356,759</b>	<b>17,778,902,265</b>	<b>20,321,820,504</b>

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM				
- CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Dương Minh Châu	-	-	-	877,376,364
- CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Phan Văn Hớn	-	-	-	657,753,636
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	-	1,363,636,364	3,374,131,187
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	-	1,363,636,364	2,610,236,940
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	-	1,363,636,364	2,692,172,228
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Văn Đồng	-	-	-	1,495,559,578
Công ty CP PT Khu phức hợp TM Vietsin	1,669,685,289	-	5,009,055,867	-
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1,219,680,000	558,720,000	2,332,800,000	1,674,000,000
<b>Cộng</b>	<b>2,889,365,289</b>	<b>558,720,000</b>	<b>11,432,764,959</b>	<b>13,381,229,933</b>

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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**2. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản đã cung cấp. Chi tiết như sau:

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	1,219,680,000	558,720,000	2,332,800,000	1,674,000,000
Chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	1,743,317,334	1,788,027,692	5,246,879,161	5,278,468,129
<b>Cộng</b>	<b>2,962,997,334</b>	<b>2,346,747,692</b>	<b>7,579,679,161</b>	<b>6,952,468,129</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,864,657,659	2,592,054,485	5,425,098,927	7,516,648,511
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2,986,007	4,795,172	16,517,490	21,838,234
Lãi cho vay	752,230,137	2,293,876,711	3,070,375,340	6,979,424,654
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7,788,153,129	3,874,327,457	54,637,824,207	11,647,225,282
<b>Cộng</b>	<b>10,408,026,932</b>	<b>8,765,053,825</b>	<b>63,149,815,964</b>	<b>26,165,136,681</b>

**4. Chi phí tài chính**

Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư.

**5. Chi phí bán hàng**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí kiểm toán báo cáo tài chính, dịch vụ tư vấn	38,863,636	120,909,091	87,045,454	169,090,909
Chi phí ngân hàng	3,935,678	3,133,076	15,895,256	12,887,410
Chi phí khác	-	10,777,818	15,972,632	41,122,953
<b>Cộng</b>	<b>42,799,314</b>	<b>134,819,985</b>	<b>118,913,342</b>	<b>223,101,272</b>





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

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4,987,194,017	5,098,051,600	16,133,216,168	15,808,486,209
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	49,122,487	106,846,678	199,380,291	332,463,521
Chi phí khấu hao TSCĐ	302,735,812	544,950,809	1,282,064,999	1,599,926,986
Thuế, phí và lệ phí	-	-	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	838,931,597	789,426,032	3,167,134,411	2,588,500,104
Các chi phí bằng tiền khác	1,104,248,029	1,166,806,792	4,043,872,401	4,465,929,021
<b>Cộng</b>	<b>7,282,231,942</b>	<b>7,706,081,911</b>	<b>24,828,668,270</b>	<b>24,798,305,841</b>

**7. Thu nhập khác**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	-	-	1,363,636	-
Thu thanh lý TSCĐ	-	-	190,382,275	-
Thu nhập khác	-	7,868,637	1,750,000	17,868,639
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7,868,637</b>	<b>193,495,911</b>	<b>17,868,639</b>

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí nhân viên	4,987,194,017	5,098,051,600	16,133,216,168	15,808,486,209
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	49,122,487	106,846,678	199,380,291	332,463,521
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,575,350,023	1,817,565,020	5,099,907,632	5,417,769,619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,529,314,720	1,863,559,513	6,928,970,939	5,723,125,600
Chi phí khác	1,147,047,343	1,301,626,777	4,165,785,743	4,692,030,293
<b>Cộng</b>	<b>10,288,028,590</b>	<b>10,187,649,588</b>	<b>32,527,260,773</b>	<b>31,973,875,242</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 10 năm 2021



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập biểu



Bùi Thị Kim Nga  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

