

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP  
SAIGON CO.OP  
INVESTMENT DEVELOPMENT  
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: **111** /2025/CV-SCID  
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ/  
*Periodic information disclosure*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **4** năm 2025  
*Ho Chi Minh City, April 15, 2025*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK HÀ NỘI  
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND HANOI STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/*Hanoi Stock Exchange.*

Tên Công ty/*Name of company*: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op/*SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company*

Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID

Trụ sở chính/*Head office address*: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM/ *199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Pham Ngu Lao Ward, District 1, Ho Chi Minh City*

Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông/Mr. Phạm Trung Kiên

Chức vụ/*Position*: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty/*General Director, The legal representative of company*

Loại thông tin công bố/*Information disclosure type*: ☒ Định kỳ/*Periodic* ☐ Bất thường/*Extraordinary*  
☐ Theo yêu cầu/*On demand*

Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*: Báo cáo thường niên năm 2024/*Annual report 2024.*

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:  
<https://scid.vn>/We published this information on the company's website: <https://scid.vn>.

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/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above*;
- Website (để CBTT/*To publish information*);
- Lưu/*Archives*: VT, PLQHĐN (02).

**TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR** *W*



**Phạm Trung Kiên**





**SCID**

SAIGON CO.OP INVESTMENT & DEVELOPMENT

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024**

**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.HCM

**Điện thoại:** (84-28) 3836 0143

**Fax:** (84-28) 3822 5457

**Website:** <https://scid.vn>

**Email:** [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

Mục lục

<b>I</b>	<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>2</b>
<b>II</b>	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>18</b>
<b>III</b>	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>30</b>
<b>IV</b>	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>33</b>
<b>V</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>35</b>
<b>VI</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>39</b>
<b>VII</b>	<b>CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>	<b>49</b>



## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên tiếng Việt : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op**
- Tên tiếng Anh : **SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company**
- Tên viết tắt : **SCID**
- Mã chứng khoán : **SID**
- Giấy chứng nhận đăng ký : 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007, đăng ký thay đổi doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 08/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Trụ sở chính : 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : (84-28) 3836 0143
- Fax : (84-28) 3822 5457
- Website : <https://scid.vn>
- Email : [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

#### **➤ Năm 2007:**



- Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 04/04/2007; vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng.
- Ngày 14/04/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- Ngày 22/12/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.

### ➤ Năm 2008:

- Ký kết biên bản ghi nhớ về hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree - Singapore (thành viên của Tập đoàn Temasek).
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.

### ➤ Năm 2009:



- Nhận quyết định giao đất của Dự án Tân Phong.
- Ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree - Singapore.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2009” và danh hiệu “Công ty đại chúng tiêu biểu”.

### ➤ Năm 2010:



- Nhận giấy chứng nhận đầu tư Dự án “Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin Nam Sài Gòn”.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart, đưa tổng số siêu thị trong hệ thống lên đến 50 siêu thị.



- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao tặng Cờ thi đua thành phố.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2010”.

➤ **Năm 2011:**



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 06 siêu thị Co.opmart.
- Khởi công dự án mở rộng Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.

➤ **Năm 2012:**



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 09 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2013.
- Thực hiện tốt kế hoạch sửa chữa bảo trì, bảo hành 50 siêu thị Co.opmart theo phê duyệt của Hội đồng quản trị.
- Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.



### ➤ Năm 2013:



- Phát hành thành công hơn 25,5 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 08 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2014.
- Triển khai mô hình kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Cờ “Đơn vị thi đua xuất sắc năm 2013”.

### ➤ Năm 2014:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ với quy mô diện tích trên 22.000 m<sup>2</sup> và 06 siêu thị Co.opmart. Trực tiếp quản lý và điều hành Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre.
- Chuẩn bị 06 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho năm 2015.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
- Chi bộ Công ty được nâng thành Chi bộ cơ sở trực thuộc Đảng ủy Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op).

➤ **Năm 2015:**



- Khai trương Trung tâm thương mại SC Vivo City, thuộc công ty liên doanh giữa Công ty và Tập đoàn Mapletree.
- Hoàn tất xây dựng, mở cửa hoạt động và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre với quy mô diện tích trên 15.000 m<sup>2</sup> và 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2016:**



- Mở cửa hoạt động mô hình Chợ hiện đại đầu tiên với tên gọi Sense Market, tại Khu B - Công viên 23/9 - TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 05 siêu thị Co.opmart.
- Hoàn thành thủ tục đưa cổ phiếu Công ty lên giao dịch trên sàn Upcom.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ 02 năm liên tục (2015, 2016) trong phong trào thi đua của thành phố”.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao Quyết định “Tập thể lao động xuất sắc”.



➤ **Năm 2017:**



- Chính thức khai trương Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại Sense Market.
- Khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau với quy mô diện tích trên 18.000 m<sup>2</sup>.
- Chính thức đưa cổ phiếu Công ty giao dịch trên sàn Upcom vào ngày 09/01/2017 với mã chứng khoán SID, giá mở cửa tại ngày giao dịch đầu tiên là 20.900 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao Quyết định “Tập thể lao động xuất sắc”.

➤ **Năm 2018:**



- Hoàn thành xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng với quy mô diện tích trên 30.000 m<sup>2</sup>. Đây là Trung tâm thương mại Sense City đầu tiên tại TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 14 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ 02 năm liên tục (2017, 2018) trong phong trào thi đua của thành phố”.



➤ **Năm 2019:**



- Chính thức khai trương đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng tại địa chỉ: 240-242 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức (nay là TP.Thủ Đức), TP.HCM.
- Cùng với Saigon Co.op ký kết hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Sài Gòn DSG để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Sense City tại Khu Công nghệ cao TP.HCM, Quận 9 (nay là TP.Thủ Đức), TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 08 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2020:**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 01 siêu thị Co.opmart.



➤ **Năm 2021:**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Thắng Lợi.
- Kế thừa giá trị văn hóa truyền thống của Saigon Co.op, Công ty đã tiếp bước và lan tỏa sứ mệnh “Vì cộng đồng” bằng nhiều hoạt động xã hội, chia sẻ, hỗ trợ cho các đối tác thuê, chung tay hỗ trợ lương thực cho người dân trong khu cách ly, trang thiết bị y tế cho đội ngũ y, bác sĩ trong tuyến đầu chống đại dịch Covid-19.





➤ **Năm 2022:**

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên, bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027.
- Công bố Định hướng hoạt động 10 năm, mô hình các Trung tâm thương mại mới.
- Tổ chức chuỗi sự kiện kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty.



➤ **Năm 2023:**

- Hoàn thành xây dựng và chính thức khai trương đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè với quy mô diện tích hơn 5.000 m<sup>2</sup>. Đây là mô hình Trung tâm thương mại mới đầu tiên tại Thị trấn Cái Bè, Huyện Cái Bè, Tỉnh Tiền Giang.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 02 siêu thị Co.opmart.





➤ **Năm 2024:**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Phạm Thế Hiển.
- Hoàn thành xây dựng và chính thức khai trương đưa vào hoạt động Khách sạn Charmant Suites tại trung tâm TP.Cần Thơ với quy mô 166 phòng nghỉ với 6 hạng phòng được thiết kế theo quy chuẩn quốc tế, là sự kiện đánh dấu hành trình 35 năm vẻ vang và đầy tự hào của Saigon Co.op, đánh dấu cột mốc quan trọng và ghi dấu sự gia nhập đầu tiên của Saigon Co.op vào thị trường khách sạn, là kết quả của sự phân đầu cao độ để hoàn thành những mục tiêu quan trọng mà Saigon Co.op kỳ vọng Công ty sau nhiều năm tích lũy kinh nghiệm trong đầu tư, phát triển, quản lý và vận hành kinh doanh bất động sản.







### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

➤ Ngành nghề kinh doanh: Theo Điều lệ, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa.
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Điều hành tua du lịch.
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- 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.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.

- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Chế biến và bảo quản rau quả.
- Sản xuất khác.
- 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 trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính.
- 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.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
- Xây dựng công trình điện.

Trong đó, ngành nghề kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty là:

- Đầu tư phát triển mạng lưới chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại - khu phức hợp.
- Đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại.

➤ Địa bàn kinh doanh: Địa bàn kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty hiện nay chủ yếu tập trung tại khu vực TP.HCM.

#### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

##### **➤ Mô hình quản trị:**

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ của Công ty với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

- **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

- **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị của Công ty có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 1. Ông <b>Vũ Anh Khoa</b>       | Chủ tịch   |
| 2. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b>   | Thành viên |
| 3. Ông <b>Lê Trường Sơn</b>     | Thành viên |
| 4. Ông <b>Nguyễn Ngọc Thắng</b> | Thành viên |
| 5. Ông <b>Phan Thành Duy</b>    | Thành viên |

- **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.

Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 1. Ông <b>Nguyễn Phú Khánh</b>     | Trưởng ban |
| 2. Bà <b>Trương Phan Hoàng Thy</b> | Thành viên |
| 3. Ông <b>Nguyễn Quảng Tịnh</b>    | Thành viên |

- **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, pháp luật về toàn bộ việc tổ chức kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 03 năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Tổng Giám đốc phụ trách chung các hoạt động của Công ty, Khối nguồn lực và Khối Nghiên cứu phát triển và Liên doanh nước ngoài.

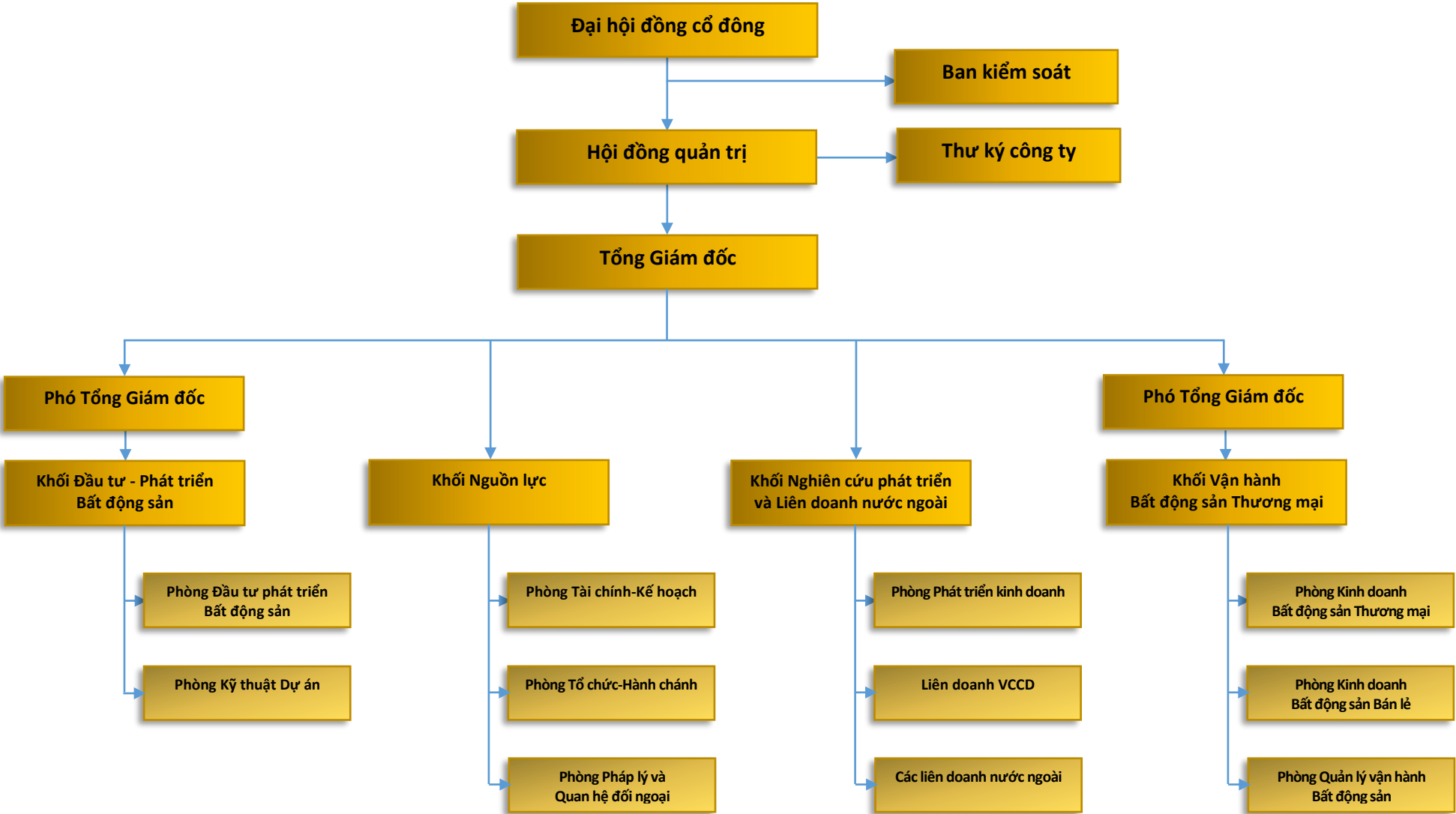
Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 02 Phó Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Đầu tư - Phát triển Bất động sản; 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Vận hành Bất động sản Thương mại.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b> | Tổng Giám đốc     |
| 2. Ông <b>Phạm Hoàng An</b>   | Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Ông <b>Phan Thành Duy</b>  | Phó Tổng Giám đốc |



➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**



Các phòng chức năng của Công ty thực hiện các công việc cụ thể hằng ngày, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc.

- **Phòng Tổ chức - Hành chính:**
  - Phụ trách công tác tổ chức nhân sự của Công ty và các đơn vị thành viên.
  - Phụ trách công tác hành chính quản trị, văn thư lưu trữ của Công ty.
  - Phụ trách Tổ thư ký Ban Tổng Giám đốc và Thư ký công ty.
- **Phòng Tài chính - Kế hoạch:**
  - Phụ trách công tác tài chính - kế toán, tham mưu công tác giao và quản lý kế hoạch kinh doanh các khối, phòng, ban của Công ty và các Trung tâm thương mại.
  - Phụ trách công tác đầu tư tài chính, thẩm định dự án.
  - Quản lý hệ thống công nghệ thông tin.
- **Phòng Pháp lý và Quan hệ đối ngoại:**
  - Phụ trách các công tác liên quan đến hoạt động pháp chế.
  - Hoạt động thanh tra, kiểm tra nội bộ.
  - Quản lý công tác liên quan đến cổ đông, hoạt động về chứng khoán, các hoạt động đối ngoại.
- **Phòng Phát triển kinh doanh:**
  - Phụ trách nghiên cứu phát triển các mô hình kinh doanh các bất động sản thương mại, bất động sản bán lẻ, bất động sản phức hợp.
  - Quản lý Concept và cho thuê mặt bằng giai đoạn đầu khai trương dự án mới; xây dựng chương trình khung công tác truyền thông, quảng cáo, tiếp thị hằng năm, quy chế vận hành.
  - Quản lý, khai thác và phân tích cơ sở dữ liệu kinh doanh các mảng kinh doanh bất động sản để phục vụ nghiên cứu chiến lược của Công ty, xây dựng định hướng và kế hoạch kinh doanh.
- **Phòng Đầu tư phát triển Bất động sản:**
  - Phụ trách công tác quản lý dự án, giúp việc triển khai các dự án được quản lý xuyên suốt, đồng bộ từ giai đoạn tìm kiếm phát triển mặt bằng, khảo sát, nghiên cứu và tham mưu đầu tư, chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đến khi hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng dự án, hoàn tất các thủ tục hoàn công xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... đáp ứng định hướng của Công ty về mở rộng và đa dạng hóa các loại hình đầu tư phát triển bất động sản thương mại khác như khách sạn, văn phòng, logistic... và khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
  - Phụ trách công tác đầu tư, phát triển mạng lưới.
  - Quản lý và kinh doanh bất động sản nhà ở, khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
- **Phòng Kỹ thuật Dự án:**
  - Phụ trách công tác quản lý kỹ thuật công trình xây dựng.
  - Quản lý công tác thiết kế và thi công các dự án.
  - Phụ trách công tác quản lý dự án, quản lý kế hoạch, ngân sách, lựa chọn nhà thầu và hợp đồng các gói thầu các dự án.
  - Quản lý công tác sửa chữa, cải tạo các công trình.
- **Phòng Kinh doanh Bất động sản Thương mại:**
  - Phụ trách quản lý công tác kinh doanh các bất động sản thương mại (văn phòng, khách sạn) và các bất động sản thương mại khác.



- **Phòng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ:**

- Phụ trách quản lý công tác cho thuê và tự doanh tại các Trung tâm thương mại Sense City và các bất động sản Trung tâm thương mại khác.
- Phụ trách mảng hoạt động Marketing của các chuỗi Trung tâm thương mại Sense City và các bất động sản Trung tâm thương mại khác.

- **Phòng Quản lý vận hành Bất động sản:**

- Phụ trách quản lý vận hành bảo trì, sửa chữa và thay thế các trang thiết bị tại các bất động sản thương mại (bao gồm chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, bất động sản văn phòng, khách sạn và các bất động sản khác).
- Quản lý Layout các Trung tâm thương mại Sense City và thiết kế thi công của các gian hàng thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại Sense City.

➤ **Các công ty con, công ty liên kết:**

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết là kinh doanh các trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí, siêu thị theo chuỗi siêu thị Co.opmart (xem Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán).

## **5. Định hướng phát triển**

Nhằm xây dựng thương hiệu và uy tín vững chắc trên thị trường, Công ty đã xác định rõ định hướng phát triển lâu dài như sau:

- Tập trung đầu tư vào trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, đầu tư bất động sản phức hợp.
- Thực hiện dịch vụ cho Saigon Co.op như dịch vụ tổng thầu tư vấn, xây dựng, tìm kiếm mặt bằng phát triển các dự án bán lẻ trong toàn quốc.
- Đẩy mạnh hợp tác với các tập đoàn đa quốc gia để phát triển trong môi trường toàn cầu hóa.
- Tối đa hóa giá trị cho các cổ đông.

**Tầm nhìn:**

***Trở thành công ty Việt Nam hàng đầu về kinh doanh bất động sản thương mại, quản lý và vận hành trung tâm thương mại***



**Sứ mệnh:**

***Là cánh tay nối dài của Saigon Co.op, tập trung tìm kiếm mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho hệ thống siêu thị Co.opmart, đồng thời tạo giá trị tăng thêm cho cổ đông***



**6. Các rủi ro**

- Rủi ro về kinh tế: Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung chịu sự tác động bởi các yếu tố kinh tế cũng như các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ.
- Rủi ro về luật pháp: Rủi ro luật pháp liên quan đến việc thay đổi các chính sách của Nhà nước liên quan đến các hoạt động của ngành bất động sản, bán lẻ và cho thuê mặt bằng bán lẻ... nói chung và của Công ty nói riêng. Việc thay đổi chính sách và quy định của Nhà nước liên quan đến hoạt động của các ngành này sẽ tác động tới quá trình kinh doanh và kết quả kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro về 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. Công ty 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.
- Rủi ro khác:
  - Ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty còn có thể chịu những rủi ro hoạt động xuất phát từ những biến cố xảy ra từ chính bản thân Công ty trong quá trình hoạt động như: sai sót trong việc áp dụng quy trình nghiệp vụ, hệ thống công nghệ thông tin bị sự cố, tác động của con người... Để phòng ngừa các loại rủi ro này Công ty đã triển khai các biện pháp quản lý rủi ro hằng ngày từ các phòng ban, cá nhân, chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ và các quy trình quản lý...
  - Một số rủi ro mang tính bất thường, bất khả kháng như: thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, dịch bệnh... khi xảy ra thì tác động rất lớn và nghiêm trọng về người, tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.



## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

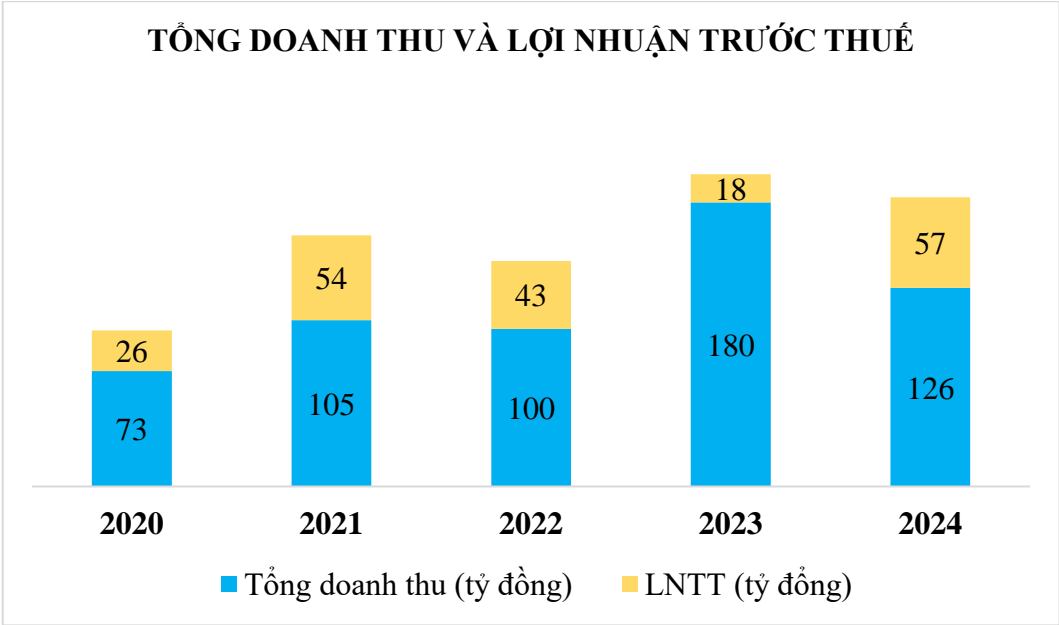
Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2024 diễn ra trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới; thiên tai, thời tiết cực đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của dân cư và phát triển kinh tế - xã hội tại nhiều quốc gia.

Dù gặp nhiều khó khăn và thách thức, với sự chủ động, linh hoạt trong điều hành, chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, tình hình kinh tế - xã hội nước ta tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét (GDP tăng 7,09% so với năm 2023), kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát (chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,63% so với năm 2023), các cân đối lớn được đảm bảo, nhiều kết quả quan trọng trên các lĩnh vực đạt được mục tiêu đề ra và tiếp tục là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trên thế giới.

Trong bối cảnh vĩ mô đó, Công ty đã có phương án vận hành phù hợp, bám sát kế hoạch kinh doanh, tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, đồng thời chuẩn bị và quản lý tốt nguồn vốn cho các dự án đang triển khai.

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại: Công ty đã tập trung đưa ra nhiều chính sách quan trọng, duy trì hoạt động ổn định, đẩy mạnh hoạt động cho thuê, gia tăng tỷ lệ lấp đầy; kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí; chuẩn bị và tổ chức các chương trình hoạt động, chuỗi sự kiện dành cho khách hàng mua sắm tại hệ thống Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market Cái Bè, SC Vivo City, siêu thị Co.opmart, Co.opXtra.
- Đối với hoạt động tư vấn quản lý dự án:
  - Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: Công ty tiếp tục quản lý công tác mua bán căn thương mại dịch vụ, quản lý công tác bảo hành, theo dõi thủ tục xin cấp sổ hồng cho các căn hộ.
  - Dự án Khách sạn Cần Thơ (Charmant Suites): Công ty đã chính thức khai trương đưa vào hoạt động vào cuối tháng 06/2024.
  - Dự án siêu thị Co.opmart: Công ty đã hoàn thành thủ tục pháp lý, quản lý dự án và bàn giao đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Phạm Thế Hiển trong tháng 09/2024.
- Đối với hoạt động đầu tư phát triển bất động sản:
  - Dự án An Phú: Công ty tiếp tục theo dõi thủ tục xin giao đất và xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: Công ty đã hoàn thành thủ tục xin thẩm duyệt thiết kế PCCC, được cấp giấy phép xây dựng và đã tổ chức công tác thi công trong tháng 01/2024.
  - Dự án 253 Điện Biên Phủ: Công ty tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh, tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.
  - Dự án Trung tâm thương mại Cẩm Phả: Công ty tiếp tục quản lý công tác thiết kế, xin thẩm duyệt thiết kế cơ sở, PCCC, cập nhật hiệu quả đầu tư và các thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.
  - Dự án Trung tâm thương mại Vinh: Công ty tiếp tục làm việc với đối tác về phương án hợp tác đầu tư.
  - Dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Long: Công ty đang thực hiện thiết kế xin phép xây dựng.

Kết thúc năm 2024, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan, trong đó Tổng doanh thu thực hiện năm 2024 đạt 125,6 tỷ đồng, đạt 117,6% so với kế hoạch năm; lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2024 đạt 57,3 tỷ đồng, đạt 196,9% so với kế hoạch năm.



2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	1975	
2	Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	1974	
3	Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	1971	Bổ nhiệm ngày 15/05/2024
4	Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	1979	Miễn nhiệm ngày 01/05/2024
5	Phạm Xuân Phong	Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng	1987	

2.1.1. Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **PHẠM TRUNG KIÊN**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - Từ 09/1999 - 11/2000: Kiến trúc sư Viện Quy hoạch Xây dựng TP.HCM
  - Từ 12/2000 - 05/2006: Chuyên viên, Phó Phòng Kỹ thuật dự án Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 06/2006 - 07/2007: Du học Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại nước Úc (Chương trình đào tạo 300 Tiến sĩ, Thạc sĩ)



- Từ 07/2007 - 04/2010 Giám đốc Phòng Phát triển dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 04/2010 - 12/2015 Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 01/2016 - 12/2019 Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
  - Từ 01/2020 - nay Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hệ thống phân phối Đà Nẵng; Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD); Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ; Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2024): Không có
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2024): Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.2. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **PHẠM HOÀNG AN**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1998 - 07/2006 Kế toán, Trưởng bộ phận Kế hoạch - Marketing Tổng Đại lý thuộc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 08/2006 - 09/2007 Phó Trưởng Phòng Kinh doanh tiếp thị Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn
  - Từ 10/2007 - 08/2008 Dự án thành lập Công ty Quản lý Quỹ ITA
  - Từ 09/2008 - 03/2009 Trưởng Phòng Kinh doanh và Phân phối Công ty Quản lý Quỹ Đầu tư Prudential
  - Từ 04/2009 - 02/2010 Giám đốc Trung tâm Giao dịch Vàng Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Sacombank, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)

- Từ 03/2010 - 09/2012 Giám đốc Khối Môi giới Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
  - Từ 10/2012 - 04/2013 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
  - Từ 05/2013 - 05/2014 Giám đốc điều hành Công ty VinatexMart
  - Từ 06/2014 - 12/2014 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
  - Từ 01/2015 - 03/2016 Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phần mềm Quang Trung
  - Từ 03/2016 - 12/2020 Giám đốc Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
  - Từ 15/12/2020 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2024): Không có
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2024): Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.3. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **PHAN THÀNH DUY**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh quốc tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 04/1995 - 10/1998 Nhân viên Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 11/1998 - 07/2002 Tổ trưởng Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 08/2002 - 01/2007 Phó phòng Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 01/2007 - 05/2009 Phó Giám đốc Chi nhánh Kho Trung tâm phân phối Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 05/2009 - 12/2010 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 01/2011 - 07/2016 Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 08/2016 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD); Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè; Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm thương mại Đông Bắc



- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2024): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2024):
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.4. Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng:**

- Họ và tên: **PHẠM XUÂN PHONG**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác:
  - Từ 12/2010 - 06/2011: Trợ lý Phòng Nghiên cứu, Công ty Cổ phần Chứng khoán KimEng Việt Nam
  - Từ 12/2012 - 12/2013: Đồng sáng lập kiêm Giám đốc Bộ phận Tư vấn, Công ty Cổ phần ICSPRO
  - Từ 08/2013 - 01/2016: Phó Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 02/2016 - 16/01/2022: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 17/01/2022 - nay: Giám đốc Tài chính Công ty, kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2024): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2024): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.2. Chính sách đối với người lao động**

**2.2.1. Tình hình và số lượng lao động trong Công ty**

Tổng số lao động tính đến thời điểm 31/12/2024 là 79 người với cơ cấu như sau:

Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1. Phân theo giới tính</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
- Nam	39	49,4
- Nữ	40	50,6
<b>2. Phân theo trình độ</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
- Trên đại học	17	21,5
- Đại học, cao đẳng	57	72,2
- Phổ thông	05	6,3

Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>3. Phân theo hợp đồng lao động</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
- Không xác định thời hạn	45	57,0
- Xác định thời hạn	34	43,0

### 2.2.2. Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, đánh giá, chế độ làm việc, đào tạo, phúc lợi

➤ *Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:*

- Công ty trả lương, xét thưởng cho cán bộ nhân viên theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty hằng năm gắn với KPI, năng lực và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Tiền thưởng gồm: thưởng lương tháng 13, các khoản thưởng khác (nếu có).
- Tùy theo chức danh và tính chất công việc, cán bộ nhân viên được hưởng các khoản hỗ trợ và trợ cấp theo quy định của Công ty như: công tác phí, tiền ăn, đồng phục, trợ cấp Saigon Co.op gắn kết... và những khoản hỗ trợ, trợ cấp khác theo quy định của Công ty.
- Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho cán bộ nhân viên.

➤ *Chính sách đánh giá, thăng tiến và phát triển:*

- Tất cả cán bộ nhân viên phải tham gia đánh giá mức độ hoàn thành công việc của mình trong năm theo quy định với mục đích: đánh giá đúng chất lượng công việc và tính tuân thủ quy trình, quy định của cán bộ nhân viên; đo lường thực lực của cán bộ nhân viên; tạo động lực cho quá trình làm việc của nhân viên trên cơ sở đánh giá sát thực tế, công bằng và minh bạch; là cơ sở để xét các khoản thưởng hằng năm theo quy định của Công ty, đánh giá năng suất lao động, bổ nhiệm, chấm dứt hợp đồng lao động...
- Cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch sử dụng nguồn nhân lực. Những cán bộ nhân viên có khả năng làm việc tốt, có khả năng thích ứng và đầy đủ các tố chất và tiêu chuẩn phù hợp với nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty đều có cơ hội thăng tiến theo cấp bậc quản lý của Công ty.

➤ *Chế độ làm việc:*

- Thời gian làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 giờ/tuần.
- Nghỉ phép, lễ, tết: Cán bộ nhân viên được nghỉ phép, lễ, tết theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: Cán bộ nhân viên khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật.
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn tạo điều kiện tốt nhất cho cán bộ nhân viên làm việc, trang bị đầy đủ trang thiết bị cần thiết để cán bộ nhân viên làm việc hiệu quả nhất. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt.

➤ *Chính sách đào tạo:*

- Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho cán bộ nhân viên. Tùy theo chức danh của cán bộ nhân viên và cán bộ nhân viên được quy hoạch, Công ty sẽ cử cán bộ nhân viên đi đào tạo các ngành học phù hợp với định hướng của Công ty.
- Công ty liên kết với một số trường và trung tâm bên ngoài tổ chức các lớp học cho cán bộ nhân viên để nâng cao trình độ chuyên môn, bổ sung các kỹ năng mềm... nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu của công việc.

➤ *Chính sách phúc lợi:*

- Chi trợ cấp khó khăn đột xuất; sinh nhật, đám cưới, đám tang (tứ thân phụ mẫu).
- Chi nghỉ mát.
- Tặng quà cho các cháu thiếu nhi ngày 1/6. Chi thưởng khuyến khích cho con của cán bộ nhân viên học giỏi.
- Tặng quà cán bộ nhân viên nhân dịp Trung thu.
- Tặng quà cho cán bộ nhân viên nữ ngày 8/3, 20/10; phụ nữ 2 giới, phụ nữ 2 giới tiêu biểu.
- Chi thăm hỏi ốm đau cho cán bộ nhân viên, thiên tai, từ thiện...
- Chi hỗ trợ hoạt động của đoàn thể (Đoàn Thanh niên...), phúc lợi xã hội.
- Hỗ trợ cán bộ nhân viên nữ vệ sinh phí; trợ cấp nuôi con nhỏ, trợ cấp sau khi sinh.
- Tặng quà cho cán bộ nhân viên từng là bộ đội, thương binh hoặc con liệt sĩ nhân ngày 27/7, 22/12.
- Cán bộ nhân viên được khám sức khỏe định kỳ 01 năm/lần. Cán bộ nhân viên làm công việc nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm được khám sức khỏe định kỳ 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nữ được khám phụ khoa 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nam trên 40 tuổi được khám nam khoa 01 năm/lần.
- Công ty mua bảo hiểm tai nạn hằng năm cho cán bộ nhân viên tùy theo chức danh công việc. Khi xảy ra tai nạn lao động và những rủi ro khác, cán bộ nhân viên được hưởng các chế độ do công ty bảo hiểm chi trả.
- Cán bộ nhân viên trong thời gian thai sản, nghỉ bệnh, chăm sóc con bệnh được hưởng mức trợ cấp ốm đau theo quy định Luật BHXH (BHXH chi trả).

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.

**4. Tình hình tài chính**

**4.1. Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.216.025.691.746	2.271.008.878.061	2,5%
2	Doanh thu thuần	36.862.665.605	34.506.192.940	-6,4%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	99.630.171.674	57.985.617.021	-41,8%
4	Lợi nhuận khác	(81.768.912.862)	(655.139.814)	99,2%
5	Lợi nhuận trước thuế	17.861.258.812	57.330.477.207	221,0%
6	Lợi nhuận sau thuế	17.775.784.052	56.772.035.177	219,4%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023 và 2024 đã kiểm toán*



4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	18,82	19,07
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	18,52	18,79
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,06	0,06
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,06	0,06
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,02	0,02
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	0,48	1,65
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,01	0,03
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,01	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	2,70	1,68

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023 và 2024 đã kiểm toán

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

- Tên chứng khoán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.
- Mã chứng khoán: SID.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số cổ phần: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, điều lệ Công ty hay cam kết của người sở hữu: 0 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

Đối tượng	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng cộng		
	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)	1	96.092.796	96,09	-	-	-	1	96.092.796	96,09
3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	959	3.804.364	3,80	10	102.840	0,10	969	3.907.204	3,91
4. Cổ đông nội bộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban Tổng Giám đốc (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Cổ đông trong Công ty	-	-	-	-	-	-	1	100	0,0001
- Cán bộ nhân viên (***)	1	100	0,0001	-	-	-	1	100	0,0001
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Cổ đông ngoài Công ty	959	99.897.060	99,90	10	102.840	0,10	969	99.999.900	99,9999
- Cá nhân	957	3.784.264	3,78	10	102.840	0,10	967	3.887.104	3,8871
- Tổ chức	2	96.112.796	96,11	-	-	-	2	96.112.796	96,1128

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2024

Ghi chú:

- (\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Ban Tổng Giám đốc.
- (\*\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị.
- (\*\*\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không có.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.

5.5. Các chứng khoán khác

Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản thương mại như: trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn...; thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án siêu thị Co.opmart cho

Saigon Co.op. Để triển khai các hoạt động kinh doanh thì Công ty thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công mà chỉ làm chủ đầu tư, tổng thầu và giao cho các nhà thầu. Do vậy, Công ty không quản lý trực tiếp nguồn nguyên vật liệu sử dụng trong việc đầu tư các dự án bất động sản thương mại hoặc cung cấp các dịch vụ tư vấn.

## **6.2. Tiêu thụ điện, nước**

Công ty luôn đề cao việc sử dụng điện nước một cách tiết kiệm và hợp lý thông qua các quy định. Các giải pháp tiết kiệm của Công ty tập trung vào việc nâng cao ý thức, tinh thần tự giác của cán bộ nhân viên trong việc sử dụng; sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện nước, thường xuyên kiểm tra và có biện pháp khắc phục ngay các sự cố, cụ thể:

- Tắt toàn bộ các thiết bị: máy vi tính, máy điều hòa, đèn chiếu sáng trong phòng làm việc khi không có người sử dụng, tắt bớt đèn tại các vị trí cán bộ nhân viên đã ra ngoài làm việc, khi ra về, chỉ để lại các thiết bị thật cần thiết.
- Sử dụng nhiệt độ điều hòa vừa phải, khuyến khích cán bộ nhân viên làm hết việc trong giờ làm việc, bảo trì bảo dưỡng định kỳ các máy điều hòa trong Công ty nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Thiết lập chế độ tắt màn hình máy tính sau 15 phút không sử dụng.
- Kiểm tra và tắt vòi nước, thiết bị vệ sinh khi không sử dụng.
- Thường xuyên kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống nước vệ sinh, khắc phục ngay tình trạng rò rỉ.
- Giữ gìn vệ sinh chung tại văn phòng để tiết kiệm chi phí vệ sinh.

## **6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

- Luôn tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Sử dụng có ý thức các nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị xanh.
- Áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng.
- Thường xuyên thực hiện công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng đối với cán bộ nhân viên trong Công ty.

## **6.4. Chính sách liên quan đến người lao động**

Xem Phần II, mục 2.2.

## **6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

- Công ty đã tổ chức các hoạt động: hỗ trợ 100 phần quà nhu yếu phẩm tặng người dân có hoàn cảnh khó khăn, người khuyết tật, người già neo đơn, người có công cách mạng tại Huyện Thới Lai, TP.Cần Thơ; tặng 200 phần quà nhu yếu phẩm cho người dân tại Huyện Thới Bình và Huyện Trần Văn Thời, Tỉnh Cà Mau; tài trợ 50 triệu đồng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại Huyện Vũng Liêm; hỗ trợ 150 triệu đồng kinh phí cho quỹ khuyến học tại các địa phương TP.Cần Thơ; tham gia chương trình “Đi bộ vì nạn nhân chất độc màu da cam/dioxin” với số tiền đóng góp hỗ trợ 100 triệu đồng; hỗ trợ hơn 100 triệu đồng chăm lo cho Hội Người cao tuổi, Hội Liên hiệp phụ nữ, Hội Đông y tại TP.HCM; ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã đóng góp số tiền 129 triệu đồng hỗ trợ người dân vùng chịu ảnh hưởng của bão số 3 (Yagi) vượt qua khó khăn sau thiên tai; tham gia đóng góp, hỗ trợ đoàn viên công đoàn không có điều kiện sửa chữa, xây dựng nhà ở theo Kế hoạch “100 Mái ấm Công đoàn Saigon Co.op - Nghĩa tình đồng nghiệp” do Công đoàn Saigon Co.op phát động đợt 1 với số tiền là 25,8 triệu đồng.



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

- Bên cạnh đó, vào các dịp ngày lễ, ngày kỷ niệm truyền thống, Công ty đã tổ chức tuyên truyền hoạt động chào mừng kỷ niệm 79 năm Cách mạng tháng Tám (19/08/1945 - 19/08/2024) và Quốc khánh (02/09/1945 - 02/09/2024), kỷ niệm 134 năm ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, ngày Giải phóng miền Nam 30/4 và Quốc tế Lao động 1/5, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, ngày thành lập Quân đội Nhân dân Việt Nam 22/12; dâng hương, dâng hoa tưởng niệm anh hùng liệt sĩ nhân ngày Thương binh Liệt sĩ 27/7 tại Nghĩa trang Liệt sĩ TP.HCM; tham gia các chương trình Ngày chủ nhật xanh tháng ba biên giới tại Tỉnh Đồng Tháp...
- Ngoài ra, nhằm tạo sự đoàn kết và giao lưu cho tất cả cán bộ nhân viên, Công ty đã phối hợp tổ chức nhiều hoạt động như: tổ chức hoạt động Team Building tại TP.Cần Thơ; tham gia các môn thi bóng đá, kéo co, cầu lông tại Hội thao truyền thống Saigon Co.op năm 2024; tham gia giải chạy “35 năm niềm tin gắn kết” kỷ niệm 35 năm thành lập Saigon Co.op; chăm lo, khen thưởng cho con em cán bộ nhân viên đạt thành tích học sinh giỏi, tiên tiến, nhân dịp ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6; tặng quà sinh nhật, thực hiện chăm lo Tết Trung thu, Tết Nguyên đán cho cán bộ nhân viên Công ty; việc thực hiện chủ trương chăm lo, hỗ trợ cho cán bộ nhân viên, đảng viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn.







### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

#### **I. Đánh giá tình hình kinh tế năm 2024**

Kinh tế toàn cầu năm 2024 ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực hơn so với năm 2023 (dự kiến đạt 3,2% theo IMF), nhờ thương mại quốc tế khởi sắc và lạm phát được kiểm soát, dù vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro từ bất ổn chính trị và xung đột địa chính trị gia tăng. Trong bối cảnh kinh tế chính trị biến động phức tạp đó, kinh tế Việt Nam tiếp tục là điểm sáng của khu vực với mức tăng trưởng GDP đạt 7,09%, được thúc đẩy bởi sự phục hồi tích cực từ sản xuất công nghiệp và xây dựng, xuất khẩu tăng mạnh và dòng vốn FDI duy trì ổn định với mức giải ngân cao kỷ lục. Lạm phát tiếp tục được kiểm soát hiệu quả, với chỉ số CPI bình quân cả năm đạt 3,63%, thấp hơn đáng kể so với mục tiêu 4%-4,5% đề ra đầu năm.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn đối mặt với một số thách thức như tỷ lệ nợ xấu ngân hàng gia tăng 3,4% so với 2023, áp lực cạnh tranh từ biến động tỷ giá USD/VND vẫn còn cao, giá bất động sản có xu hướng tăng cao và đặc biệt nhu cầu tiêu dùng nội địa phục hồi chậm hơn dự kiến. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2024 tăng 9,0% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng năm 2022 và 2023 tương ứng là 20% và 9,4%, vẫn chưa quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng trước đại dịch. Nếu loại trừ yếu tố giá, mức tăng thực chỉ đạt khoảng 5,9%, cho thấy sức mua của người dân vẫn còn yếu do thu nhập phục hồi chậm, tâm lý tiết kiệm gia tăng, và niềm tin tiêu dùng chưa được củng cố vững chắc, ảnh hưởng đến sức mua và tiêu dùng của người dân. Điều này đã tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh bán lẻ, đặc biệt là tại các trung tâm thương mại như Sense City, Sense Market và SC Vivo City khi lưu lượng khách và mức chi tiêu bình quân trên mỗi lượt mua sắm chưa đạt kỳ vọng.

#### **II. Kết quả đạt được trong năm 2024**

- Hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.
- Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2024:
  - Tổng doanh thu: 125,6 tỷ đồng.  
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 34,5 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế: 57,3 tỷ đồng.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, tính toán cân trọng các phương án đầu tư các dự án lớn; phát triển dự án mới. Trong năm 2024 đã khai trương mô hình kinh doanh mới Khách sạn Cần Thơ.
- Công tác tối ưu vận hành luôn được chú trọng thực hiện, lợi nhuận được tối đa hóa, đảm bảo hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư.
- Quản lý và điều hành hoạt động chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market và SC Vivo City đảm bảo hiệu quả kinh doanh tăng trưởng.
- Tổ chức thành công chuỗi sự kiện chào mừng kỷ niệm 10 năm thành lập chuỗi Sense City. Đây là chuỗi sự kiện xuyên suốt năm 2024 để tri ân các khách hàng và đánh dấu chặng đường phát triển mới của 04 Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ, Sense City Cà Mau, Sense City Bến Tre và Sense City Phạm Văn Đồng.
- Công tác chuyển đổi số vẫn luôn được quan tâm thực hiện, trong năm 2024 đã áp dụng phần mềm ERP vào quản lý hoạt động Sense Market và đang triển khai thực hiện cho khối văn phòng và các đơn vị còn lại.
- Kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City:
  - Đẩy mạnh hoạt động cho thuê và gia tăng tỷ lệ lấp đầy trong năm 2025, thông qua việc tái cấu trúc diện tích cho thuê phù hợp hơn với thị trường và khai thác cho thuê nhóm ngành hàng có khả năng thu hút, tăng trưởng tốt và có tiềm năng mở rộng mạng lưới kinh doanh



cùng nguồn lực tài chính đảm bảo, song song đó cũng tích cực tăng cường hoạt động cho thuê ngắn hạn.

- Xây dựng chính sách chào thuê ưu đãi theo gói nhằm thuyết phục đối tác thuê hợp tác đồng loạt theo chuỗi nhằm gia tăng độ phủ mặt bằng tại Trung tâm thương mại, và tăng tính nhận diện thương hiệu thông qua chiến lược hợp tác với các đối tác lớn.
  - Tổ chức và thực hiện các chuỗi sự kiện và hoạt động marketing có tính tương tác cao với khách hàng đối với các ngày lễ lớn như Kỷ niệm 17 năm thành lập SCID, 50 năm giải phóng miền Nam, trung thu, Halloween, Tết... để kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí sau khi được mở cửa hoạt động lại.
  - Tiếp tục làm việc với một số cơ quan chức năng tại các tỉnh về thủ tục pháp lý đất để chuẩn bị đầu tư dự án trung tâm thương mại, đồng thời nghiên cứu mô hình kinh doanh mới tại một số dự án tiềm năng.
- Mô hình Trung tâm thương mại mới tại tuyến huyện Sense Market Cái Bè: sau một năm hoạt động đã đạt được các chỉ tiêu khả quan về hoạt động cũng như tài chính ban đầu, trong đó tỷ lệ lấp đầy bình quân năm 2024 đạt 85,4% và triển khai mô hình tự doanh F&B đầu tiên của Công ty.
- Kinh doanh bất động sản cho thuê: Tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh Tòa nhà 253 Điện Biên Phủ - Quận 3, song song đó tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.
- Đầu tư phát triển dự án bất động sản:
- Dự án An Phú: tiếp tục thực hiện công tác xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư và xin giao đất, tuy nhiên vẫn còn một số vướng mắc về quy hoạch, đất công và đất xen cài, và phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính, thực hiện các công việc liên quan đến hợp đồng hợp tác với đối tác.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: hiện đang thi công phần thô, dự kiến sẽ hoàn thành xây dựng và khai trương trong quý 4/2025.
  - Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Cẩm Phả: Công ty liên doanh đã hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, tiếp tục tiến hành công tác thiết kế và các thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng. Song song đó đàm phán với đối tác về phương án mua lại vốn điều lệ tại liên doanh và dự kiến sẽ khởi công xây dựng trong nửa cuối của năm 2025.
  - Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Vinh: Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương đầu tư theo mô hình Sense Plaza và đang thương lượng với đối tác về phương án hợp tác đầu tư tối ưu.
  - Dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long: Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương đầu tư theo mô hình Sense Festi và đang thực hiện thiết kế xin phép xây dựng. Dự kiến sẽ khởi công trong đầu quý 3/2025.
- Dịch vụ tư vấn quản lý dự án:
- Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: hoàn thành bàn giao căn hộ ở và căn thương mại dịch vụ, đã thực hiện nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xin cấp sổ hồng cho các căn hộ ở, và tiếp tục theo dõi thực hiện công tác bảo hành.
  - Dự án siêu thị Co.opmart Phạm Thế Hiển: quản lý công tác triển khai đầu tư xây dựng, đã hoàn thành và bàn giao cho Saigon Co.op đưa vào khai trương trong tháng 09/2024.
  - Dự án Khách sạn Cần Thơ: hoàn thành xây dựng và khai trương vào tháng 06/2024. Hiện tại, Công ty đang phụ trách công tác quản lý và vận hành với các kết quả ban đầu khả quan. Tiếp tục rà soát cải thiện hoạt động và chuẩn hóa các quy trình cũng như kiện toàn bộ máy để làm tiền đề cho Công ty phát triển thành chuỗi khách sạn trong thời gian tới.

➤ **Nhiệm vụ khác:**

- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định.

### **III. Định hướng hoạt động năm 2025**

#### **1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2025**

- Tiếp tục đà tăng trưởng năm 2024 và hướng tới chào mừng kỷ niệm 50 năm ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước; Quốc hội đã đề ra mục tiêu tăng trưởng từ 8% trở lên trong năm 2025. Để đạt kỳ vọng tăng trưởng đó, nhiều quyết sách đã được Chính phủ ban hành nhanh và quyết liệt đề ra một số định hướng trọng tâm để phát triển tập trung: phát triển dựa trên công nghệ mới (tài sản số, tài sản mã hóa), phát triển trí tuệ nhân tạo đang được triển khai trong thực tế; đầu tư công tiếp tục được sử dụng để thúc đẩy tăng trưởng với nhiều hạ tầng giao thông quan trọng dự kiến hoàn thành trong năm 2025; bên cạnh đó chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ sẽ tiếp tục phối hợp hợp lý để điều tiết nền kinh tế, tín dụng ngân hàng vẫn kỳ vọng sẽ là kênh dẫn vốn quan trọng để đạt kỳ vọng tăng trưởng cao.
- Thị trường bất động sản dự báo có nhiều dấu hiệu khởi sắc và phục hồi trong năm 2025, điều này không chỉ phản ánh sự cải thiện về kinh tế mà còn tác động tích cực đến tâm lý người tiêu dùng, góp phần thúc đẩy niềm tin tiêu dùng, khuyến khích chi tiêu và đầu tư vào các lĩnh vực khác bao gồm cả bán lẻ. Do đó, quy mô thị trường bán lẻ Việt Nam năm 2025 có thể đạt 350 tỷ USD, đóng góp 59% tổng ngân sách nhà nước (dự báo của Bộ Công thương). Tuy nhiên, các rủi ro tiềm ẩn từ chính sách bảo hộ của Mỹ và sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các đơn vị quốc tế trong lĩnh vực đầu tư bất động sản thương mại nói chung và trung tâm thương mại nói riêng là những thách thức lớn trong năm 2025.

#### **2. Các nhiệm vụ trọng tâm:**

- Tiếp tục thực hiện công tác tối ưu vận hành, tối đa lợi nhuận đảm bảo đạt hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư, tối ưu hóa các chi phí vận hành.
- Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại với các dự án trọng điểm sẽ được khởi công (gồm dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Cẩm Phả, Sense Festi Vĩnh Long) và khai trương (Văn phòng cho thuê 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa) trong năm 2025, và tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án An Phú.
- Tiếp tục thực hiện dịch vụ quản lý dự án các dự án của Saigon Co.op theo kế hoạch, trong đó dự kiến hoàn thành xây dựng, bàn giao dự án siêu thị Co.opmart Thống Nhất cho Saigon Co.op trong năm 2025.
- Mở rộng hệ sinh thái của Saigon Co.op/SCID qua triển khai các mô hình kinh doanh mới và thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động liên kết trong hệ thống, nhằm tạo ra giá trị cộng hưởng, đa dạng hóa nguồn thu và thúc đẩy sự phân phát triển bền vững của Công ty.
- Tập trung chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án theo mô hình mới sẽ khởi công trong thời gian tới.
- Hoàn thiện công tác chuyển đổi số cho khối văn phòng, quản lý dự án của Công ty và tiếp tục triển khai đối với các công ty con trực thuộc.
- Nghiên cứu và thực hiện công tác tái cơ cấu tổ chức và tinh gọn bộ máy hướng tới xây dựng hệ thống tổ chức linh hoạt, hiệu quả và vững mạnh, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.

## **IV. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị**

### **I. Tình hình hoạt động năm 2024**

#### ➤ Hoạt động chung:

- Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành và đã thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức 26 cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Hội đồng quản trị đã ban hành 16 quyết định thuộc thẩm quyền để thông qua các chủ trương có liên quan đến: công tác quản trị và điều hành, phê duyệt đầu tư các dự án.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.
- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

#### ➤ Hoạt động giám sát:

Hội đồng quản trị đã thực hiện các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động chung của Công ty theo đúng định hướng, chỉ đạo, tuân thủ pháp luật và nâng cao hiệu quả kinh doanh:

- Giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quyết định của Hội đồng quản trị đã ban hành.
- Giám sát việc chuẩn bị, sử dụng và quản lý nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai theo kế hoạch.
- Giám sát hoạt động điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.
- Chỉ đạo, giám sát việc công bố thông tin của Công ty minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

#### ➤ Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024:

Tại Việt Nam, Chính phủ cũng đã triển khai nhiều chính sách quan trọng nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, cụ thể: đẩy mạnh đầu tư công và hỗ trợ doanh nghiệp; đưa ra các chính sách đẩy mạnh xuất khẩu, tận dụng các FTA, thu hút FDI vào công nghệ cao và năng lượng tái tạo; đẩy mạnh năng lượng tái tạo, hỗ trợ chuyển đổi số và AI, cải thiện môi trường đầu tư cho doanh nghiệp. Những quyết sách này đã hỗ trợ GDP Việt Nam tăng trưởng 7,09% trong năm 2024, cao hơn so với mức 5,05% của năm 2023 và vượt mục tiêu 6,5%-7% của Quốc hội, thuộc nhóm cao nhất khu vực Đông Nam Á. Bên cạnh đó, chính sách tiền tệ cũng được điều hành linh hoạt, từ đó kiểm soát lạm phát hiệu quả với lạm phát cơ bản năm 2024 tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân 2024 (3,63%), dưới mức trần 4%-4,5% Quốc hội đề ra. Bên cạnh đó vẫn còn nhiều thách thức cho nền kinh tế Việt Nam khi tỷ lệ nợ xấu ngân hàng tăng nhẹ, áp lực cạnh tranh từ biến động tỷ giá USD/VND vẫn còn cao, GDP đang phụ thuộc lớn vào xuất khẩu và vẫn cần cẩn trọng với các rủi ro đến từ tình hình thế giới.



Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung chỉ đạo triển khai các hoạt động kinh doanh một cách thận trọng, bám sát các diễn biến của điều kiện kinh tế vĩ mô để tận dụng tối đa cơ hội triển khai các hoạt động kinh doanh, từ đó Công ty đã đạt được các kết quả kinh doanh khả quan.

- Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Các quy định, quy chế và hoạt động của Công ty đều tuân thủ theo các quy định về quản trị công ty và quy định của pháp luật. Trong năm 2024, tất cả các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty đều được công bố đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, phù hợp với luật định và không phát sinh bất cứ vi phạm nào.

- Thù lao Hội đồng quản trị:

Tổng số tiền thù lao đã chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2024 là 240.000.000 đồng, nằm trong mức duyệt chi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên Hội đồng quản trị và người có liên quan:  
Không phát sinh.

## II. Định hướng hoạt động năm 2025

- Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, đảm bảo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.
- Đẩy mạnh và nhanh các công tác đầu tư phát triển dự án bất động sản thương mại trọng điểm trong năm 2025 theo mô hình mới, gồm mô hình Trung tâm thương mại mới như Sense Plaza và Sense Festi, cũng như mô hình kinh doanh văn phòng cho thuê. Đồng thời, tích cực chuẩn bị nguồn dự án cũng như nguồn tài chính song song tạo tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục công tác cải tiến nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh các Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market, Khách sạn Charmant Suites Cần Thơ. Phối hợp quản lý vận hành tốt Trung tâm thương mại SC Vivo City.
- Tìm kiếm các đối tác có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư, phát triển các dự án mới, gia tăng nguồn lực cho Công ty.
- Thực hiện đề án tái cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo cơ cấu tổ chức tinh gọn, mạnh, hiệu lực, hiệu quả và đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.
- Triển khai thực hiện công tác chuyển đổi số theo lộ trình nhằm cải thiện hiệu quả năng suất làm việc, tăng cường độ chính xác và tối ưu các hoạt động kinh doanh, tăng cường tính kết nối trong công việc giữa các phòng ban, giữa văn phòng Công ty và các đơn vị.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Vũ Anh Khoa (*)	Chủ tịch	1983	-	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	1975	-	-
3	Lê Trường Sơn (*)	Thành viên	1972	-	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng (*)	Thành viên	1979	-	-
5	Phan Thành Duy	Thành viên	1971	-	-
Bổ nhiệm ngày 21/05/2024					
6	Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	1979	-	-
Miễn nhiệm ngày 21/05/2024					

Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2024

Trong đó:

(\*): Thành viên không điều hành.

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2024: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 26 cuộc họp, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	26/26	100	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	26/26	100	-
3	Lê Trường Sơn	Thành viên	26/26	100	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	26/26	100	-
5	Phan Thành Duy	Thành viên	13/13	100	-
6	Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	10/13	77	(vắng có xin phép)

- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:

- Giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Rà soát tình hình thực hiện các dự án đầu tư; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng và quản lý nguồn vốn đầu tư cho các dự án đã và đang triển khai theo kế hoạch.

- Giám sát hoạt động điều hành của các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Miễn nhiệm, bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty; đề cử nhân sự tham gia tại các công ty liên kết.
- Quyết định điều chỉnh, nâng lương cho cán bộ quản lý của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

➤ Các quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 16 quyết định liên quan đến: công tác quản trị và điều hành. Các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của tất cả các thành viên và phù hợp với Điều lệ và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2024/QĐ-HĐQT	21/03/2024	Quyết định về chấm dứt hợp đồng lao động với ông Đoàn Trần Thái Duy
2	02/2024/QĐ-HĐQT	05/04/2024	Quyết định về gia hạn thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
3	03/2024/QĐ-HĐQT	12/04/2024	Quyết định về tuyển dụng và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ
4	04/2024/QĐ-HĐQT	15/05/2024	Quyết định về bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op
5	05/2024/QĐ-HĐQT	15/05/2024	Quyết định về phân công kiêm nhiệm ông Phan Thành Duy
6	06/2024/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định về đề cử nhân sự tham gia Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin
7	07/2024/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định về đề cử nhân sự tham gia Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm thương mại Đông Bắc
8	08/2024/QĐ-HĐQT	31/05/2024	Quyết định về đề cử nhân sự tham gia Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op
9	09/2024/QĐ-HĐQT	10/06/2024	Quyết định về đề cử nhân sự tham gia Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin
10	10/2024/QĐ-HĐQT	17/06/2024	Quyết định về điều chỉnh thời gian tuyển dụng và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ
11	11/2024/QĐ-HĐQT	15/07/2024	Quyết định về thay đổi vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè
12	12/2024/QĐ-HĐQT	26/07/2024	Quyết định về tuyển dụng và bổ nhiệm Giám đốc Nhân sự Hành chính Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ



13	13/2024/QĐ-HĐQT	20/08/2024	Quyết định về điều chỉnh lương cho ông Phạm Hoàng An
14	14/NQ-HĐQT	04/09/2024	Quyết định về phê duyệt đầu tư dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Long
15	15/NQ-HĐQT	13/09/2024	Quyết định về phê duyệt chủ trương về chính sách phí phục vụ của Khách sạn Cần Thơ
16	16/2024/QĐ-HĐQT	23/10/2024	Quyết định về nâng lương cho ông Phạm Xuân Phong

**1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành**

Hội đồng quản trị hiện không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

**1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm**

Trong năm, không có khóa học đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia được ghi nhận.

**2. Ban kiểm soát**

**2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Phú Khánh	Trưởng Ban	1978	-	-
2	Trương Phan Hoàng Thy	Kiểm soát viên	1976	-	-
3	Nguyễn Quảng Tịnh	Kiểm soát viên	1987	-	-

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2024*

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát trong năm 2024: Trong năm, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	02/02	100	-
2	Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	02/02	100	-
3	Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	02/02	100	-

- Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như: thực hiện giám sát việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, kiểm tra, rà soát, đánh giá việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của Hội đồng quản trị; tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, thảo luận; thực hiện công tác giám sát hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh, đầu tư; thẩm tra các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý tự lập, bán niên được soát xét của Công ty; giám sát công tác thực hiện quyền của cổ đông, các ý kiến, kiến nghị của cổ đông liên quan đến công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác; xem xét thông qua các dự thảo Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và Tờ trình chọn công ty kiểm toán để cung cấp dịch vụ

soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024; xem xét, góp ý hợp đồng soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 ký với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, các báo cáo tình hình sử dụng vốn năm 2024; giám sát tình hình thực hiện một số dự án đầu tư trọng điểm.

- Trong năm, Ban kiểm soát đã có các cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau:
- Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.
  - Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.
- 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**
- 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**
- Xem Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.
- 3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ**
- Không có.
- 3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ**
- Xem Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.
- 3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**
- Công ty tuân thủ thực hiện các quy định của pháp luật về quản trị công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

#### **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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **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 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 08/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Trụ sở hoạt động:

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

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 31/07/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.HCM và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về sửa đổi khoản 2 điều 1 Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM);
- 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;
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động môi giới thương mại, tư vấn về môi trường;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. Kinh doanh môi giới bất động sản, định giá bất động sản và sản giao dịch bất động sản. Hoạt động quản lý nhà, chung cư;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (không kinh doanh đấu giá);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Điều hành tua du lịch;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng. Cho thuê kho bãi;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Xây dựng công trình điện;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

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

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/05/2024
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21/05/2024

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 29/04/2022
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2023
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15/12/2023
Ông Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/05/2024
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/05/2024

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Phạm Trung Kiên - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01/01/2023).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

- 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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.

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.

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



**2. Báo cáo kiểm toán độc lập**

Số: 1.0903/25/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt “Công ty”), được lập ngày 31/03/2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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


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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

  
Hoàng Thái Vượng  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1  
Người được ủy quyền

  
Phạm Mỹ Tuyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3596-2021-008-1

TP.Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Báo cáo tài chính được kiểm toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		419.523.066.260	417.452.216.544
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466
111	1. Tiền		22.394.654.805	11.975.650.797
112	2. Các khoản tương đương tiền		59.706.464.851	84.700.848.669
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		288.266.823.126	276.013.433.383
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(5.011.393.545)	(4.706.293.545)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	279.418.923.126	266.860.433.383
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42.896.790.084	38.148.161.405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3a	11.295.856.962	15.489.799.105
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	7.000.848.316	268.803.997
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	23.635.887.867	21.722.798.303
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(15.635.803.061)	(15.933.240.000)
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.258.333.394	66.14.122.290
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	2.877.248.912	3.007.028.910
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		332.685.132	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	3.048.399.350	3.607.093.380
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.851.485.811.801	1.798.573.475.202
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		139.540.493.693	112.317.925.202
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3b	28.325.781.693	26.103.213.202
216	2. Phải thu dài hạn khác	V.6b	111.214.712.000	86.214.712.000
220	II. Tài sản cố định		5.575.303.460	2.736.418.425
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	2.455.560.675	2.434.083.862
222	Nguyên giá		12.010.145.201	11.809.940.134
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.554.584.526)	(9.375.856.272)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.10	3.119.742.785	302.334.563
228	Nguyên giá		4.554.329.792	1.276.500.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.434.587.007)	(974.165.437)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.11	36.078.675.198	37.749.107.382
231	Nguyên giá		57.817.638.519	57.817.638.519
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(21.738.963.321)	(20.068.531.137)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		496.540.000.649	480.718.677.007

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.12	496.540.000.649	480.718.677.007
250	V.	Đầu tư tài chính dài hạn		1.172.011.814.245	1.162.237.795.552
251	1.	Đầu tư vào công ty con	V.2c	144.600.000.000	129.600.000.000
252	2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
254	3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	(13.047.762.273)	(7.821.780.966)
260	VI.	Tài sản dài hạn khác		1.739.524.556	2.813.551.634
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	1.733.440.556	2.807.719.634
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.13a	6.084.000	5.832.000
270		TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.271.008.878.061	2.216.025.691.746

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		127.943.635.044	128.132.663.341
310	I. Nợ ngắn hạn		21.995.947.074	22.184.975.371
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	4.432.270.130	1.175.549.853
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	629.661.085	1.543.947.285
314	3. Phải trả người lao động	V.16	3.161.839.843	7.000.636.348
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		258.730.111	241.818
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		79.720.245	72.472.950
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a, c	545.198.127	708.437.848
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	12.888.527.533	11.683.689.269
330	II. Nợ dài hạn		105.947.687.970	105.947.687.970
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b, c	105.947.687.970	105.947.687.970
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.143.065.243.017	2.087.893.028.405
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.143.065.243.017	2.087.893.028.405
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.19	867.538.509.941	858.650.617.915
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	275.526.733.076	229.242.410.490
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.271.008.878.061	2.216.025.691.746



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	34.506.192.940	36.862.665.605
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.506.192.940	36.862.665.605
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	10.049.548.644	10.848.421.988
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.456.644.296	26.014.243.617
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	90.999.889.345	142.389.301.482
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	5.531.081.307	2.892.230.225
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		395.432.668	696.962.194
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	51.544.402.645	65.184.181.006
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		57.985.617.021	99.630.171.674
31	11. Thu nhập khác	VI.6	152.431.567	489.045.421
32	12. Chi phí khác	VI.7	807.571.381	82.257.958.283
40	13. Lợi nhuận khác		(655.139.814)	(81.768.912.862)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.330.477.207	17.861.258.812
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.15	558.694.030	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.13a	(252.000)	85.474.760
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		56.772.035.177	17.775.784.052
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8		
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.8		

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		57.330.477.207	17.861.258.812
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.9, 10, 11	3.253.258.787	4.926.420.284
03	Các khoản dự phòng	V.2a, 2c, 7	5.233.644.368	18.825.470.225
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3, 6	(91.143.987.578)	(61.075.101.118)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(25.326.607.216)	(19.461.951.797)
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.491.162.070)	(17.258.393.709)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		2.733.090.299	(2.485.545.198)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		1.204.059.076	(2.413.380.451)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(7.508.035)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	V.18	30.370.000	2.240.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	V.18	(425.352.301)	(434.213.603)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(53.275.602.212)	(42.058.752.793)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(24.992.861.448)	(2.806.669.600)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	V.9, V.3a, VI.6	-	195.800.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(626.569.954.098)	(521.676.026.430)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		614.011.464.355	524.489.350.436
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		91.264.209.173	142.245.995.115
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		38.712.857.982	127.448.449.521
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.17a	(12.635.580)	(38.026.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(12.635.580)	(38.026.400)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.575.379.810)	85.351.670.328
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	96.676.499.466	11.324.829.138
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Xem Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.

Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán đã được Công ty công bố thông tin, báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đã đăng tải trên trang thông tin điện tử (website) của Công ty tại địa chỉ: <https://scid.vn>.



## **VII. Các hoạt động của Công ty**

### **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024**



## Lễ trao kết nạp đảng viên





## Hội nghị Người lao động năm 2024





## Hội nghị giao ban 6 tháng đầu năm 2024





**Lễ khởi công Công trình thương mại Dịch vụ - Văn phòng  
102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa**







Lễ khai trương và đưa vào hoạt động Khách sạn Charmant Suites









**Lễ kỷ niệm 10 năm thành lập chuỗi Trung tâm thương mại Sense City**









**Các hoạt động của Chi bộ, Công đoàn, Đoàn Thanh niên**



















TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2025

**TỔNG GIÁM ĐỐC** *W/*



*Phạm Trung Kiên*  
**Phạm Trung Kiên**



**SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

---

**Annual Report 2024**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>13 - 41</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>42 - 46</b>

\*\*\*\*\*

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 08 tháng 12 năm 2022 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;





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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- 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 năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ 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 Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ 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

### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2023
Ông Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2024
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2024

# 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 năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Kiên – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023).

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Trung Kiên**  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 4 năm 2025



Số: 1.0986/25/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 14 tháng 4 năm 2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Hoàng Thái Vương**

**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1

Người được ủy quyền

**Phạm Mỹ Tuyên**

**Kiểm toán viên**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025



**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>578.664.570.784</b>	<b>546.641.775.676</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>
1. Tiền	111		37.775.920.662	26.930.808.063
2. Các khoản tương đương tiền	112		171.837.125.002	90.100.848.669
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>311.978.037.810</b>	<b>352.062.520.954</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.011.393.545)	(4.706.293.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	303.130.137.810	342.909.520.954
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.877.024.918</b>	<b>67.371.074.615</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	15.018.469.744	38.855.316.794
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.056.117.316	4.885.575.716
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	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	23.838.240.919	22.963.422.105
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.933.240.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.717.481.614</b>	<b>951.324.361</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.717.481.614	951.324.361
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.478.980.778</b>	<b>9.225.199.014</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.994.378.943	3.178.039.824
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.436.202.485	220.794.726
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.048.399.350	5.826.364.464
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: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.985.371.612.098</b>	<b>1.936.172.510.773</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>139.560.493.693</b>	<b>112.337.925.202</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	28.325.781.693	26.103.213.202
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	111.234.712.000	86.234.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>78.787.164.522</b>	<b>61.305.216.770</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	75.657.782.840	60.983.243.314
- Nguyên giá	222		165.799.920.753	144.762.651.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.142.137.913)	(83.779.408.062)
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.11	3.129.381.682	321.973.456
- Nguyên giá	228		5.946.410.250	2.668.580.458
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.817.028.568)	(2.346.607.002)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>36.078.675.198</b>	<b>37.749.107.382</b>
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.738.963.321)	(20.068.531.137)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>497.862.223.112</b>	<b>483.766.267.800</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	497.862.223.112	483.766.267.800
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.228.639.003.624</b>	<b>1.237.027.407.196</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.228.639.003.624	1.237.027.407.196
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.444.051.949</b>	<b>3.986.586.423</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.339.055.076	3.904.778.708
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	104.996.873	81.807.715
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.564.036.182.882</b>	<b>2.482.814.286.449</b>

**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>161.167.059.251</b>	<b>145.200.061.157</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.234.603.460</b>	<b>32.464.659.788</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	21.011.269.745	1.879.958.144
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		499.243.250	295.458.171
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.763.706.833	2.782.351.907
4. Phải trả người lao động	314	V.17	4.766.726.677	9.088.360.487
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		555.699.743	159.419.409
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		79.720.245	72.472.950
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	5.669.709.434	6.502.949.451
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	12.888.527.533	11.683.689.269
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>113.932.455.791</b>	<b>112.735.401.369</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	173.900.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	111.322.903.336	110.997.145.176
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	2.609.552.455	1.564.356.193
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: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.402.869.123.631</b>	<b>2.337.614.225.292</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.402.869.123.631</b>	<b>2.337.614.225.292</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	867.538.509.941	858.650.617.915
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	535.330.613.690	478.963.607.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		468.475.894.786	478.963.607.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		66.854.718.904	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	-	-
<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>2.564.036.182.882</b>	<b>2.482.814.286.449</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Tạ Ngọc Thảo  
Người lậpPhạm Xuân Phong  
Kế toán trưởngPhạm 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.050.317.216	87.316.079.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		99.050.317.216	87.316.079.055
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.139.570.321	24.255.307.337
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.910.746.895	63.060.771.718
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.378.049.788	28.617.895.327
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	305.100.000	3.866.988.035
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	66.256.162.217	86.721.795.240
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	20.868.359.232	19.699.990.679
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	54.302.471.532	66.162.235.158
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.069.028.136	88.671.248.413
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.598.013.899	1.094.787.286
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.199.511.973	82.490.571.412
14. Lợi nhuận khác	40		398.501.926	(81.395.784.126)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.467.530.062	7.275.464.287
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	5.590.804.054	4.603.812.831
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	1.022.007.104	1.172.119
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		66.854.718.904	2.670.479.337
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		66.854.718.904	2.670.230.540
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	248.797
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	617	11
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	617	11

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.467.530.062	7.275.464.287
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	9.447.260.380	9.848.189.647
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	7.663.061	19.800.228.035
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2c; VI.3, 7	(86.778.310.238)	(34.019.826.668)
- 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		(3.855.856.735)	2.904.055.301
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.855.894.885)	(39.025.363.767)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(766.157.253)	439.479.634
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		12.890.923.775	(1.393.021.458)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		133.237.653	(2.015.633.770)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(7.508.035)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(5.100.954.582)	(4.511.615.651)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	30.370.000	2.240.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(425.352.301)	(434.213.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.949.684.328)	(44.041.581.349)
<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		(39.466.569.357)	(8.334.358.584)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 10; VI.7	-	195.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(727.983.146.275)	(618.522.922.220)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		767.762.529.419	565.287.158.655
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.230.895.053	145.334.084.217
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		96.543.708.840	83.959.762.068



# 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18a	(12.635.580)	(429.490.903)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(12.635.580)</b>	<b>(429.490.903)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>92.581.388.932</b>	<b>39.488.689.816</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>117.031.656.732</b>	<b>77.542.966.916</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

#### 5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, tờ bản đồ 35, Khu 2, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang	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%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, Phường An Hội, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	29 Nguyễn Văn Cừ, phường Ia Kring, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121, Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	Khu phức hợp số 2, phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú A, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đồng Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, Phường Hồng Gai, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	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%	25,00%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 131 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 119 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



# 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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



# 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức của các kỳ 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 năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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



# 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### *Các khoản cho vay*

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

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

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

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho là hàng hóa được xác định bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



# 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí 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.

#### *Chi phí cải tạo, di dời văn phòng*

Chi phí cải tạo, di dời văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### *Chi phí sửa chữa tài sản*

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

### 8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được 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.

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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 năm.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	16 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *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 chương trình 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. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

##### *Website Công ty*

Nguyên giá của Website Công ty bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra tính đến thời điểm Tập đoàn đưa website vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Website Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm

#### 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	39 – 47
Nhà	30



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 15. **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

#### 16. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

### **18. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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

### **19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

20. Bên liên quan

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

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

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	553.221.296	1.013.316.695
Tiền gửi ngân hàng	37.222.699.366	25.917.491.368
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	171.837.125.002	90.100.848.669
<b>Cộng</b>	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.847.900.000 VND.



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.706.293.545	839.305.510
Trích lập dự phòng bổ sung	305.100.000	3.866.988.035
Số cuối năm	<b>5.011.393.545</b>	<b>4.706.293.545</b>

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

#### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau <sup>(i)</sup>	74.970.000.000	(6.981.404.013)	67.988.595.987	74.970.000.000	(7.821.780.966)	67.148.219.034
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ <sup>(ii)</sup>	74.800.000.000	18.398.350.224	93.198.350.224	74.800.000.000	16.478.507.957	91.278.507.957
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op <sup>(iii)</sup>	24.500.000.000	261.665.963	24.761.665.963	24.500.000.000	698.716.674	25.198.716.674
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa <sup>(iv)</sup>	7.440.520.518	9.006.053.075	16.446.573.593	7.440.520.518	9.479.773.611	16.920.294.129
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin <sup>(v)</sup>	754.099.056.000	158.374.591.079	912.473.647.079	754.099.056.000	171.726.783.587	925.825.839.587
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai <sup>(vi)</sup>	53.900.000.000	3.578.614.524	57.478.614.524	53.900.000.000	2.218.924.499	56.118.924.499
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc <sup>(vii)</sup>	32.000.000.000	(194.375.719)	31.805.624.281	32.000.000.000	50.778.279	32.050.778.279
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc <sup>(viii)</sup>	18.750.000.000	5.735.931.973	24.485.931.973	18.750.000.000	3.736.127.037	22.486.127.037
<b>Cộng</b>	<b>1.040.459.576.518</b>	<b>188.179.427.106</b>	<b>1.228.639.003.624</b>	<b>1.040.459.576.518</b>	<b>196.567.830.678</b>	<b>1.237.027.407.196</b>

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 5 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (v) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) 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, Tập đoàn 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.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau</b>		
Lãi cho vay	832.273.974	996.000.006
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	2.660.765.831	3.194.301.756
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	208.229.140	94.347.429
<b>Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	4.709.393.549	7.364.788.057
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	389.472.809	150.421.619
Bán hàng hóa	942.130	-
Mua hàng hóa	-	1.095.455
<b>Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op</b>		
Lợi nhuận được chia	2.352.000.000	4.018.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa</b>		
Lợi nhuận được chia	2.225.945.760	2.971.784.782
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	6.879.103.380	6.678.741.153
Cổ tức được chia	70.066.620.029	108.720.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai</b>		
Lợi nhuận được chia	-	2.584.786.098



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 3. Phải thu của khách hàng

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>13.750.290.606</b>	<b>38.335.509.615</b>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	3.849.534.947	25.240.864.195
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	2.931.219.061	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	6.042.638.965	5.519.155.220
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	503.448.817	164.816.299
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	-	1.836.653.814
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	423.448.816	5.574.020.087
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>1.268.179.138</b>	<b>519.807.179</b>
<b>Cộng</b>	<b>15.018.469.744</b>	<b>38.855.316.794</b>

Trong đó khoản phải thu chưa bao gồm thuế GTGT liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 220.909.091 VND (đầu năm không phát sinh).

#### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

Phải thu các bên liên quan, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.183.391.507	14.968.980.443
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	10.142.390.186	11.134.232.759
<b>Cộng</b>	<b>28.325.781.693</b>	<b>26.103.213.202</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây lắp Thành Phú	-	3.936.498.627
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	1.330.804.444	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	5.670.043.872	-
Các nhà cung cấp khác	55.269.000	949.077.089
<b>Cộng</b>	<b>7.056.117.316</b>	<b>4.885.575.716</b>

Trong đó số dư của khoản trả trước người bán về đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 5.939.395.758 VND (đầu năm không phát sinh).

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan) vay với lãi suất 5%/năm.

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC <sup>(1)</sup>	15.635.803.061	(15.635.803.061)	15.933.240.000	(15.933.240.000)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	60.000.000	-	45.000.000	-
Tạm ứng	3.677.596.800	-	2.526.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2.633.215.549	-	3.678.878.585	-

**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Doanh thu từ vận quản lý trích trước	1.665.412.321	-	753.782.410	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	166.213.188	-	26.521.110	-
<b>Cộng</b>	<b>23.838.240.919</b>	<b>(15.635.803.061)</b>	<b>22.963.422.105</b>	<b>(15.933.240.000)</b>

- (i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai số 645/HĐ/2011 ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC. Tuy nhiên Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó Công ty đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 1 yêu cầu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC thanh toán các chi phí Công ty đã chi trả cho dự án. Ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, theo đó Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC phải thanh toán cho Công ty tiền nợ gốc là 17.433.240.000 VND. Tập đoàn đã lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu còn lại của Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	85.183.000.000	85.183.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	25.000.000.000	-
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.051.712.000	1.051.712.000
<b>Cộng</b>	<b>111.234.712.000</b>	<b>86.234.712.000</b>

- (i) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô liên quan đến thuê công trình xây dựng là Trung tâm thương mại thuộc dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, ấp Tân Vĩnh Thuận, phường Tân Ngãi, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

**7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (xem thuyết minh số V.6a) không có khả năng thu hồi. Tập đoàn đã lập dự phòng 100% cho khoản nợ phải thu này.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.933.240.000	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	15.933.240.000
Hoàn nhập dự phòng	(297.436.939)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.635.803.061</b>	<b>15.933.240.000</b>

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	25.024.354	17.981.818
Công cụ, dụng cụ	52.814.000	16.486.500
Hàng hóa	1.639.643.260	916.856.043
<b>Cộng</b>	<b>1.717.481.614</b>	<b>951.324.361</b>



**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Chi phí trả trước****9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	131.569.769	203.177.448
Chi phí bản quyền	894.051.237	695.860.781
Chi phí dịch vụ tư vấn	985.700.000	1.115.000.000
Chi phí bảo hiểm	26.150.886	26.314.739
Chi phí bảo trì hệ thống công nghệ thông tin	40.995.600	20.400.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	915.911.451	1.117.286.856
<b>Cộng</b>	<b>2.994.378.943</b>	<b>3.178.039.824</b>

**9b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.002.403.450	141.778.327
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	834.721.465	1.339.751.698
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	682.793.491	1.102.626.826
Chi phí sửa chữa tài sản	1.410.223.701	895.808.860
Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin	-	324.003.312
Các chi phí trả trước dài hạn khác	408.912.969	100.809.685
<b>Cộng</b>	<b>4.339.055.076</b>	<b>3.904.778.708</b>

**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	105.482.228.325	19.121.921.727	2.297.083.092	11.112.544.164	6.748.874.068	144.762.651.376
Mua trong năm	-	-	1.071.653.704	149.039.000	85.525.700	1.306.218.404
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.126.801.582	7.959.193.553	-	1.097.816.895	3.567.726.580	20.751.538.610
Thanh lý trong năm	-	-	(1.020.487.637)	-	-	(1.020.487.637)
<b>Số cuối năm</b>	<b>113.609.029.907</b>	<b>27.081.115.280</b>	<b>2.348.249.159</b>	<b>12.359.400.059</b>	<b>10.402.126.348</b>	<b>165.799.920.753</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	18.987.867.182	180.250.000	8.641.220.775	6.748.874.068	34.558.212.025
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	46.953.676.443	19.007.978.230	1.316.947.437	9.751.931.884	6.748.874.068	83.779.408.062
Khấu hao trong năm	5.028.656.788	692.405.831	238.200.331	971.041.121	376.102.559	7.306.406.630
Thanh lý trong năm	-	-	(943.676.779)	-	-	(943.676.779)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51.982.333.231</b>	<b>19.700.384.061</b>	<b>611.470.989</b>	<b>10.722.973.005</b>	<b>7.124.976.627</b>	<b>90.142.137.913</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	58.528.551.882	113.943.497	980.135.655	1.360.612.280	-	60.983.243.314
Số cuối năm	61.626.696.676	7.380.731.219	1.736.778.170	1.636.427.054	3.277.149.721	75.657.782.840
<b>Trong đó:</b>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Tài sản cố định vô hình**

	Chương trình phần mềm máy tính	Website Công ty	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	2.455.580.458	213.000.000	2.668.580.458
Mua trong năm	3.277.829.792	-	3.277.829.792
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.733.410.250</b>	<b>213.000.000</b>	<b>5.946.410.250</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.160.580.458	-	2.160.580.458
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.344.316.684	2.290.318	2.346.607.002
Khấu hao trong năm	399.421.562	71.000.004	470.421.566
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.743.738.246</b>	<b>73.290.322</b>	<b>2.817.028.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	111.263.774	210.709.682	321.973.456
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.989.672.004</b>	<b>139.709.678</b>	<b>3.129.381.682</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**12. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.058.582.064</b>	<b>29.759.056.455</b>	<b>57.817.638.519</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	4.666.560.312	15.401.970.825	20.068.531.137
Khấu hao trong năm	626.280.504	1.044.151.680	1.670.432.184
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.292.840.816</b>	<b>16.446.122.505</b>	<b>21.738.963.321</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	23.392.021.752	14.357.085.630	37.749.107.382
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.765.741.248</b>	<b>13.312.933.950</b>	<b>36.078.675.198</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 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	1.618.824.743	3.911.175.257
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	16.446.122.505	13.312.933.950
Quyền sử dụng đất - 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	3.674.016.073	18.854.565.991
<b>Cộng</b>	<b>57.817.638.519</b>	<b>21.738.963.321</b>	<b>36.078.675.198</b>

### 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào chi phí	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	3.025.528.333	8.074.234.112	(10.704.024.377)	-	395.738.068
Sửa chữa lớn tài sản cố định	1.118.458.512	1.267.513.594	-	(1.659.358.620)	726.613.486
Xây dựng cơ bản dở dang	479.622.280.955	31.428.444.540	(14.310.853.937)	-	496.739.871.558
- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường An Phú, TP. Thủ Đức <sup>(i)</sup>	476.395.533.099	-	-	-	476.395.533.099
- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.886.885.208	17.257.582.342	-	-	20.144.467.550
- Trung tâm thương mại Sense Pleiku	199.870.909	-	-	-	199.870.909
- Trung tâm thương mại Sense Cái Bè	139.991.739	14.170.862.198	(14.310.853.937)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>483.766.267.800</b>	<b>40.770.192.246</b>	<b>(25.014.878.314)</b>	<b>(1.659.358.620)</b>	<b>497.862.223.112</b>

- (i) Dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 6,9 ha thuộc Khu đô thị phát triển tại Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. Tiến độ thực hiện dự án đã quá thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4057/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 9 năm 2019. Công ty đã gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư cũng như thực hiện thủ tục xin giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án.

Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã ký Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án số 01/2016/HĐHTPTDA/SCID-NVLG ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên thực tế thực hiện, các bên chưa thống nhất phương án hợp tác theo Hợp đồng do nhiều nguyên nhân khách quan và đang gửi hồ sơ đề nghị giải quyết tranh chấp lên Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam. Ngày 11 tháng 3 năm 2025, Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra phán quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú và bị đơn là Công ty phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bị đơn theo Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án đã ký.

### 14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

#### 14a. 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 năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	81.807.715	277.931.396
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	23.189.158	(196.123.681)
<b>Số cuối năm</b>	<b>104.996.873</b>	<b>81.807.715</b>

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

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 14b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau. Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	VND
Năm 2021 <sup>(i)</sup>	4.065.005.854
Năm 2022	10.922.133.938
Năm 2023	98.471.067.068
Năm 2024	21.645.288.766
<b>Cộng</b>	<b>135.103.495.626</b>

- (i) Số lỗ tính thuế này đã được điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty mẹ.

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 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.

#### 15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.254.789.221</b>	<b>42.750.000</b>
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	-	40.000.000
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	10.254.789.221	2.750.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>10.756.480.524</b>	<b>1.837.208.144</b>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Quảng cáo SDC	-	336.166.186
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	-	276.297.912
Công ty Cổ phần Xây lắp Thành Phú	5.427.465.969	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.560.538.944	-
Các nhà cung cấp khác	2.768.475.611	1.224.744.046
<b>Cộng</b>	<b>21.011.269.745</b>	<b>1.879.958.144</b>

Tập đoàn có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định là 7.845.853.532 VND (số đầu năm là 62.955.090 VND).

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

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.105.995.853	-	4.624.334.690	(5.527.048.072)	203.282.471	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	962.743.591	3.607.093.380	5.590.804.054	(5.100.954.582)	893.899.033	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	713.612.463	-	4.319.738.812	(4.486.174.191)	547.177.084	-
Thuế nhà đất	-	-	37.996.957	(37.996.957)	-	-
Tiền thuê đất	-	2.219.271.084	5.924.172.125	(3.704.901.041)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	132.048.245	(12.700.000)	119.348.245	-
<b>Cộng</b>	<b>2.782.351.907</b>	<b>5.826.364.464</b>	<b>20.629.094.883</b>	<b>(18.869.774.843)</b>	<b>1.763.706.833</b>	<b>3.048.399.350</b>



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

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

Trong năm Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op	558.694.030	-
Công ty TNHH Thương mại MTV Sài Gòn - Bến Tre	4.329.755.296	3.665.527.594
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	702.354.728	938.285.237
<b>Cộng</b>	<b>5.590.804.054</b>	<b>4.603.812.831</b>

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

#### **Tiền thuê đất**

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

#### **Thuế nhà đất**

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

#### **Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### **17. Phải trả người lao động**

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

#### **18. Phải trả khác**

##### **18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Kinh phí công đoàn	-	89.382.512
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2.351.760.249	2.407.270.763
Cổ tức phải trả	364.276.290	376.911.870
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuế	2.561.836.002	3.249.686.706
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	391.836.893	379.697.600
<b>Cộng</b>	<b>5.669.709.434</b>	<b>6.502.949.451</b>

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả 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>109.152.903.336</b>	<b>108.827.145.176</b>
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	102.500.000.000	102.500.000.000
Nhận ký quỹ thuê mặt bằng từ các tổ chức khác	6.652.903.336	6.327.145.176
<b>Cộng</b>	<b>111.322.903.336</b>	<b>110.997.145.176</b>

- (i) Khoản tiền Công ty TNHH Nova An Phú đặt cọc thực hiện hợp đồng theo Hợp đồng hợp tác phát triển dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ thuộc Khu đô thị phát triển tại Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.13).

#### 18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.660.034.387	177.757.841	30.370.000	(425.352.301)	5.442.809.927
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	6.023.654.882	1.422.062.724	-	-	7.445.717.606
<b>Cộng</b>	<b>11.683.689.269</b>	<b>1.599.820.565</b>	<b>30.370.000</b>	<b>(425.352.301)</b>	<b>12.888.527.533</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.564.356.193	1.759.307.755
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	1.045.196.262	(194.951.562)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.609.552.455</b>	<b>1.564.356.193</b>

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

#### 21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 8.887.892.026
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 177.757.841
• Trích quỹ Hội đồng quản trị	: 1.422.062.724

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

##### 22a. Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	12.481.164.403	12.063.453.043
Trên 01 năm đến 05 năm	49.924.657.612	48.253.812.172
Trên 05 năm	205.852.421.399	215.075.437.194
<b>Cộng</b>	<b>268.258.243.414</b>	<b>275.392.702.409</b>

Tập đoàn thuê đất và một số mặt bằng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2007 đến năm 2057 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

##### 22b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 674,68 USD (số đầu năm là 660,88 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	4.112.010.534	2.495.966.795
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	69.227.668.862	56.935.473.546
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	5.756.406.360	5.756.406.360
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	19.634.724.101	21.814.462.994
Doanh thu khác	319.507.359	313.769.360
<b>Cộng</b>	<b>99.050.317.216</b>	<b>87.316.079.055</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	5.756.406.360	5.756.406.360
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.308.103.302	5.321.529.188
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>2.448.303.058</b>	<b>434.877.172</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	20.059.392.816	19.120.133.256
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	5.904.064.939	3.491.817.871
Cung cấp dịch vụ hoạt động	1.223.881.714	-
<b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc</b>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	5.806.606.080	5.526.892.800
<b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.338.333.800	3.215.262.073
Dịch vụ sử dụng trang thiết bị, phần mềm	319.507.359	313.769.360
<b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre</b>		
Dịch vụ cung cấp điện, nước, phí rác thải	134.355.802	144.691.142

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.981.345.299	1.762.140.191
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	30.010.121.720	17.171.637.958
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.308.103.302	5.321.529.188
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	840.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>37.139.570.321</b>	<b>24.255.307.337</b>



## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.935.575.814	27.314.345.681
Cổ tức, lợi nhuận được chia	610.200.000	305.100.000
Lãi cho vay	832.273.974	998.449.646
<b>Cộng</b>	<b>20.378.049.788</b>	<b>28.617.895.327</b>

#### 4. Chi phí tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

#### 5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.653.630.868	7.275.062.912
Chi phí vật liệu, bao bì	9.977.000	11.903.414
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	207.385.612	145.495.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.451.621.389	1.436.374.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.980.776.470	8.154.681.377
Các chi phí khác	4.564.967.893	2.676.472.799
<b>Cộng</b>	<b>20.868.359.232</b>	<b>19.699.990.679</b>

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	33.699.596.361	34.899.801.601
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	650.588.734	420.754.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.582.826.603	1.242.586.486
Thuế, phí và lệ phí	167.507.009	176.174.733
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(297.436.939)	15.933.240.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.745.760.852	3.645.595.544
Các chi phí khác	13.753.628.912	9.844.082.662
<b>Cộng</b>	<b>54.302.471.532</b>	<b>66.162.235.158</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	144.098.233	-
Thu nhập từ chương trình sự kiện kỷ niệm 10 năm thành lập Sense City	1.059.902.032	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	278.315.698	65.080.080
Các khoản thu nhập khác	115.697.936	1.029.707.206
<b>Cộng</b>	<b>1.598.013.899</b>	<b>1.094.787.286</b>

#### 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ phá dỡ mặt bằng tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	81.314.200.364
Chi phí hỗ trợ công tác thiện nguyện	592.805.000	889.720.601
Thuế bị phạt, bị truy thu	159.768.781	482.318
Chi phí khác	446.938.192	286.168.129
<b>Cộng</b>	<b>1.199.511.973</b>	<b>82.490.571.412</b>

**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(23.189.158)	196.123.681
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.045.196.262	(194.951.562)
<b>Cộng</b>	<b>1.022.007.104</b>	<b>1.172.119</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	66.854.718.904	2.670.230.540
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(567.720.352)	(177.757.841)
Trích thưởng Ban quản lý, điều hành <sup>(i)</sup>	(4.541.762.814)	(1.422.062.724)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	61.745.235.738	1.070.409.975
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>617</b>	<b>11</b>

- (i) Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành dựa trên phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024.

Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được tạm tính dựa trên tỷ lệ trích các quỹ này trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 nêu trên.

**10b. Thông tin khác**

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	867.951.346	578.153.256
Chi phí nhân công	40.353.227.229	42.174.864.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.447.260.380	9.848.189.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.471.949.956	27.124.215.373
Chi phí khác	18.188.666.875	28.629.970.194
<b>Cộng</b>	<b>109.329.055.786</b>	<b>108.355.392.983</b>



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	52.050.392.332	51.020.700.427
Trên 01 năm đến 05 năm	124.479.244.196	160.501.100.772
Trên 05 năm	72.699.600.138	75.185.062.848
Cộng	249.229.236.666	286.706.864.047

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2036.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 18 tháng 12 năm 2022 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2025.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Cái Bè thuộc thửa đất số 1436, tờ bản đồ số 35, Khu 2, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Thời hạn cho thuê từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 29 tháng 12 năm 2026.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Bến Tre, số 26A Trần Quốc Tuấn, Phường 4, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 18 tháng 01 năm 2036.

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

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

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

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

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

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không có 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.

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.837.896.000	305.330.665	40.000.000	1.050.000	2.184.276.665
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024)	639.978.689	1.000.000	15.483.871	450.000	656.912.560
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.379.091.000	185.572.692	-	600.000	1.565.263.692
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.008.370.713	241.032.801	24.516.129	400.000	2.274.319.643
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	999.816.285	131.983.140	-	1.100.000	1.132.899.425
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	628.312.000	78.114.515	40.000.000	900.000	747.326.515
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>7.493.464.687</b>	<b>943.033.813</b>	<b>333.333.336</b>	<b>4.500.000</b>	<b>8.774.331.836</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.752.236.792	546.684.993	40.000.000	600.000	2.339.521.785
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.680.410.583	428.898.861	40.000.000	1.500.000	2.150.809.444
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.211.462.853	313.915.436	-	600.000	1.525.978.289
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	951.877.169	280.513.548	-	600.000	1.232.990.717
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	590.205.524	176.877.913	40.000.000	900.000	807.983.437
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>6.186.192.921</b>	<b>1.746.890.751</b>	<b>333.333.336</b>	<b>4.200.000</b>	<b>8.270.617.008</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

- Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Cổ đông chiếm 96,09% vốn điều lệ.
- Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.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 giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết như sau:



**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b><i>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</i></b>		
Chi hộ	412.486.693	1.007.589.860
Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả	6.082.680.501	1.843.968.000
Thu hộ tiền hỗ trợ vốn	-	19.500.000
Thuê xây dựng công trình	5.088.111.115	-
Mua phiếu mua hàng	224.000.000	-
<b><i>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre</i></b>		
Mua hàng hóa	34.087.410	82.019.300
Tiền điện	310.568.360	238.408.560
<b><i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</i></b>		
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	462.200.083	149.832.999
<b><i>Công ty TNHH MTV Phân phối Sài Gòn Co.op</i></b>		
Mua hàng hóa	113.878.276	-
<b><i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quỳnh</i></b>		
Mua phiếu mua hàng	618.900.000	358.700.000
<b><i>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè</i></b>		
Mua hàng hóa	58.867.654	-
<b><i>Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ</i></b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	279.295.820	-
<b><i>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cà Mau</i></b>		
Mua hàng hóa	35.390.952	-
<b><i>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cần Thơ</i></b>		
Mua hàng hóa	27.777.778	-
<b><i>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Nguyễn Bình</i></b>		
Mua hàng hóa	13.848.704	-

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hoá, 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.3a, V.3b, V.5, V.15 và V.18b.

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.

## 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

##### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực tư vấn: tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị.
- Lĩnh vực cho thuê: đi thuê mặt bằng và cho thuê lại, cho thuê bất động sản.
- Các lĩnh vực khác: bán hàng hóa, phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

##### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài kết quả vụ kiện nêu tại thuyết minh số V.13, Tập đoàn không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

**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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	67.148.219.034	840.376.953	-	67.988.595.987
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	91.278.507.957	1.919.842.267	-	93.198.350.224
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	25.198.716.674	1.914.949.289	(2.352.000.000)	24.761.665.963
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	16.920.294.129	1.752.225.224	(2.225.945.760)	16.446.573.593
Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin	925.825.839.587	56.714.427.521	(70.066.620.029)	912.473.647.079
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	56.118.924.499	1.359.690.025	-	57.478.614.524
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	32.050.778.279	(245.153.998)	-	31.805.624.281
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	22.486.127.037	1.999.804.936	-	24.485.931.973
	<b>1.237.027.407.196</b>	<b>66.256.162.217</b>	<b>(74.644.565.789)</b>	<b>1.228.639.003.624</b>

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	837.216.326.572	501.084.678.760	733.456.919	2.339.034.462.251
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	2.670.230.540	248.797	2.670.479.337
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	21.434.291.343	(24.435.092.131)	-	(3.000.800.788)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(391.464.503)	(391.464.503)
Điều chỉnh giảm do giải thể công ty con	-	-	(356.209.792)	(342.241.213)	(698.451.005)
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	858.650.617.915	478.963.607.377	-	2.337.614.225.292
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	858.650.617.915	478.963.607.377	-	2.337.614.225.292
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	66.854.718.904	-	66.854.718.904
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	8.887.892.026	(10.487.712.591)	-	(1.599.820.565)
Số dư cuối năm nay	1.000.000.000.000	867.538.509.941	535.330.613.690	-	2.402.869.123.631



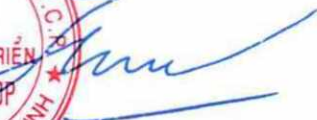
Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025



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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	19.634.724.101	74.984.075.222	4.431.517.893	-	99.050.317.216
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	2.795.063.413	-	-	(2.795.063.413)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.429.787.514</b>	<b>74.984.075.222</b>	<b>4.431.517.893</b>	<b>(2.795.063.413)</b>	<b>99.050.317.216</b>
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>9.477.355.729</b>	<b>15.021.064.495</b>	<b>19.525.611</b>	<b>-</b>	<b>24.517.945.835</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(37.778.029.704)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(13.260.083.869)
Doanh thu hoạt động tài chính					20.378.049.788
Chi phí tài chính					(305.100.000)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	59.554.609.410	6.701.552.807	-	66.256.162.217
Thu nhập khác					1.598.013.899
Chi phí khác					(1.199.511.973)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.590.804.054)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.022.007.104)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>66.854.718.904</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.841.571.092</b>	<b>39.552.527.109</b>	<b>1.020.487.637</b>	<b>-</b>	<b>42.414.585.838</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>282.874.453</b>	<b>6.684.733.369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.967.607.822</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	21.814.462.994	62.691.879.906	2.809.736.155	-	87.316.079.055
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	3.133.802.505	-	-	(3.133.802.505)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24.948.265.499</b>	<b>62.691.879.906</b>	<b>2.809.736.155</b>	<b>(3.133.802.505)</b>	<b>87.316.079.055</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	20.915.939.716	15.488.356.235	(43.039.822)	(3.133.802.505)	33.227.453.624
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(56.028.907.743)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(22.801.454.119)
Doanh thu hoạt động tài chính					28.617.895.327
Chi phí tài chính					(3.866.988.035)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	68.732.277.986	17.989.517.254	-	86.721.795.240
Thu nhập khác					1.094.787.286
Chi phí khác					(82.490.571.412)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(4.603.812.831)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.172.119)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>2.670.479.337</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.436.258.700</b>	<b>2.330.387.600</b>	-	-	<b>3.766.646.300</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>174.472.940</b>	<b>10.458.115.727</b>	-	-	<b>10.632.588.667</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-	-





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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	43.713.878.328	118.539.414.779	1.747.715.614		164.001.008.721
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.400.035.174.161
Tổng tài sản					2.564.036.182.882
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.071.735.082	32.680.804.529	479.090.194		36.231.629.805
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					124.935.429.446
Tổng nợ phải trả					161.167.059.251
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	42.423.335.766	130.613.165.236	974.424.361	-	174.010.925.363
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.308.803.361.086
Tổng tài sản					2.482.814.286.449
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	655.494.050	16.602.404.487	469.181.035	-	17.727.079.572
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					127.472.981.585
Tổng nợ phải trả					145.200.061.157

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



**Now,  
for tomorrow**

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**  
[www.a-c.com.vn](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:kttv.nt@a-c.com.vn)

**Branch in Can Tho** : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

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