

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

Số/No.: **236**/2025/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ/
Periodic information disclosure

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **30** tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, October **30**, 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 Bến Thành, TP.HCM/
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: 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 tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2025/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2025*.

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

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

Số/No.: 235/2025/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ BCTC/
Periodic information disclosure on
financial statements

Mẫu số 01-A/HNX
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, October 30th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE ON
FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/Complying with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company would like to disclose the financial statements in quarter 3/2025 with Hanoi Stock Exchange as follows:

- Tên tổ chức/Name of organization: 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
 - Địa chỉ/Address: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM/
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City
 - Điện thoại/Telephone: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
 - Email: info@scid-jsc.com Website: https://scid.vn
- Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure:
 - BCTC quý 3/2025/The financial statements in quarter 3/2025:
 - ☒ BCTC riêng (tổ chức đăng ký giao dịch không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/Separate financial statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
 - ☒ BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con)/Consolidated financial statements (Listed organizations have subsidiaries);

☐ BCTC tổng hợp (tổ chức đăng ký giao dịch có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/*Combined financial statements (Listed organizations has an accounting units directly under its own accounting system).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases in which the cause must be explained:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2025)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2025)/*Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*The profit after tax in the business performance statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*The profit after tax in the reporting period suffered a loss, converted from profit in the same period last year to a loss in this period or vice versa:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://scid.vn/quan-he-co-dong/> (mục: Báo cáo tài chính)/
This information was published on the company's website on October 30th, 2025 at the link: <https://scid.vn>.

Tài liệu đính kèm/Attachments:

- BCTC riêng và BCTC hợp nhất quý 3/2025/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2025;*
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- Lưu/Archives: VT, PLQHĐN (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR 



Phạm Trung Kiên



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

.....❧❧.....

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2025

2025

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		465.772.687.129	419.523.066.260
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	124.828.398.995	82.101.119.656
1. Tiền	111		117.980.089.030	22.394.654.805
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.848.309.965	59.706.464.851
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		154.561.362.962	288.266.823.126
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	(6.028.393.545)	(5.011.393.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	146.730.462.962	279.418.923.126
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		174.916.142.910	42.896.790.084
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	7.411.736.637	11.295.856.962
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19.065.112.360	7.000.848.316
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	147.475.096.974	23.635.887.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.466.782.262	6.258.333.394
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3.830.686.763	2.877.248.912
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.587.696.149	332.685.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3.048.399.350	3.048.399.350
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.842.324.357.088	1.851.485.811.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		140.488.951.824	139.540.493.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	29.274.239.824	28.325.781.693
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	111.214.712.000	111.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.481.101.895	5.575.303.460
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.932.489.126	2.455.560.675
- Nguyên giá	222		7.424.538.346	12.010.145.201
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.492.049.220)	(9.554.584.526)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.548.612.769	3.119.742.785
- Nguyên giá	228		4.554.329.792	4.554.329.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.005.717.023)	(1.434.587.007)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	34.825.851.060	36.078.675.198
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.991.787.459)	(21.738.963.321)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		559.902.161.426	496.540.000.649
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	559.902.161.426	496.540.000.649
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.101.617.824.458	1.172.011.814.245
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	76.600.000.000	144.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(15.441.752.060)	(13.047.762.273)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.008.466.425	1.739.524.556
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.008.466.425	1.733.440.556
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	6.084.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.308.097.044.217	2.271.008.878.061

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		144.398.397.723	127.943.635.044
I. Nợ ngắn hạn	310		38.450.709.753	21.995.947.074
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	16.950.211.893	4.432.270.130
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	475.535.146	629.661.085
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.970.524.320	3.161.839.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	64.694.221	258.730.111
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1.530.408.000	79.720.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	1.676.756.529	545.198.127
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	15.782.579.644	12.888.527.533
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		105.947.687.970	105.947.687.970
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	105.947.687.970	105.947.687.970
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,163,698,646,494	2,143,065,243,017
I. Vốn chủ sở hữu	410		2,163,698,646,494	2,143,065,243,017
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	895,924,527,529	867,538,509,941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	267,774,118,965	275,526,733,076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		266,701,012,982	218,754,697,899
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1,073,105,983	56,772,035,177
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,308,097,044,217	2,271,008,878,061

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025



Lê Thị Diệu Linh
Người lập biểu



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(Dạng đầy đủ)
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,958,361,219	4,661,635,725	19,435,104,572	18,382,366,408
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4,958,361,219	4,661,635,725	19,435,104,572	18,382,366,408
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,261,743,653	2,466,228,930	7,581,380,897	6,743,319,714
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,696,617,566	2,195,406,795	11,853,723,675	11,639,046,694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10,895,450,807	4,595,926,761	85,306,615,576	84,750,371,867
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	55,998,435	210,017,831	3,410,989,787	546,657,894
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	251,444,149	55,531,871	963,864,696	388,834,962
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12,259,206,910	11,137,803,198	38,560,234,716	33,720,435,144
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,025,418,879	(4,612,019,344)	54,225,250,052	61,733,490,561
11. Thu nhập khác	31	VI.7	180,735,904	2,777,778	198,328,498	8,333,334
12. Chi phí khác	32	VI.8	127,432,800	170,927,907	377,768,962	601,018,745
13. Lợi nhuận khác	40		53,303,104	(168,150,129)	(179,440,464)	(592,685,411)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,078,721,983	(4,780,169,473)	54,045,809,588	61,140,805,150
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		5,616,000	-	6,084,000	1,260,000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,073,105,983	(4,780,169,473)	54,039,725,588	61,139,545,150
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Thị Diệu Linh
Người lập biểu

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		27.406.451.613	30.258.005.956
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(21.606.476.572)	(16.511.821.691)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22.042.288.073)	(24.630.260.433)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.576.277.192	1.728.128.606
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(133.804.680.031)	(10.655.918.349)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(146.470.715.871)	(19.811.865.911)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(66.465.462.185)	(12.102.034.575)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		243.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(155.951.848.002)	(356.183.821.933)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		288.640.308.166	303.733.827.292
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		68.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		84.659.890.331	82.429.209.486
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		219.125.888.310	2.877.180.270

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Thu tiền từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(29,927,893,100)	(12,635,580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29,927,893,100)	(12,635,580)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		42,727,279,339	(16,947,321,221)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	82,101,119,656	96,676,499,466
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	124,828,398,995	79,729,178,245

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Lê Thị Diệu Linh
Người lập biểu**Phạm Xuân Phong**
Kế toán trưởng**Phạm Trung Kiên**
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3
Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku	Số 29 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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%
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, Tờ bản đồ số 35, Khu 2, Xã Cái Bè, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	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%

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	Số 09 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121 đường Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin	Số 1058 đường Nguyễn Văn Linh, Khu phố 52, Phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai	Lô T3-1.1 Khu công nghệ cao TP.HCM, Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc	Lô đất số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Đốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	25,00%	25,00%	25,00%

Nhân viên

Tại ngày kết thúc của kỳ kế toán quý, Công ty có 80 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 79 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các Thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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



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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:



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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cải tạo

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

6. Tài sản thuê hoạt động

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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.

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Website Công ty

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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



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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại



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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	285.589.341	86.476.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	117.694.499.689	22.308.178.744
Các khoản tương đương tiền ^(*)	6.848.309.965	59.706.464.851
Cộng	<u>124.828.398.995</u>	<u>82.101.119.656</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chứng khoán kinh doanh	13.859.293.545	13.859.293.545
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(6.028.393.545)	(5.011.393.545)
Cộng	<u>7.830.900.000</u>	<u>8.847.900.000</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	146,730,462,962	279,418,923,126
Cộng	<u>146,730,462,962</u>	<u>279,418,923,126</u>

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Đầu tư vào công ty con	<u>76.600.000.000</u>	<u>(10.846.538.729)</u>	<u>144.600.000.000</u>	<u>(5.871.982.540)</u>
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè ⁽ⁱ⁾	30.000.000.000	(10.846.538.729)	30.000.000.000	(5.871.982.540)
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn – Bến Tre ⁽ⁱⁱ⁾	44.600.000.000	-	44.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TM DV Sài Gòn - Pleiku ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	<u>1.040.459.576.518</u>	<u>(4.595.213.331)</u>	<u>1.040.459.576.518</u>	<u>(7.175.779.733)</u>
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn – Cà Mau ^(iv)	74.970.000.000	(4.392.698.948)	74.970.000.000	(6.981.404.014)
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ ^(v)	74.800.000.000	-	74.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ^(vi)	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(vii)	7.440.520.518	-	7.440.520.518	-
Công ty CP Phát triển Khu phức hợp TM Vietsin ^(viii)	754.099.056.000	-	754.099.056.000	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai ^(ix)	53.900.000.000	-	53.900.000.000	-
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc ^(x)	32.000.000.000	(202.514.383)	32.000.000.000	(194.375.719)
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(xi)	18.750.000.000	-	18.750.000.000	-
Cộng	<u>1.117.059.576.518</u>	<u>(15.441.752.060)</u>	<u>1.185.059.576.518</u>	<u>(13.047.762.273)</u>

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1201677996 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 27 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Tháp cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè 30.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650 chứng nhận thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV thương mại Sài Gòn- Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901160960 chứng nhận đăng ký thay đổi lần 2 ngày 18 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 19 ngày 30 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 ngày 08 tháng 10 năm 2019, chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 24 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xi) 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, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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



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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	15.284.053.625	8.870.321.029
Trích lập dự phòng trong kỳ	1.660.389.370	281.452.816
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1.502.690.935)	(1.291.834.985)
Số cuối kỳ	15.441.752.060	7.859.938.860

3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng**3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>7.211.736.637</i>	<i>11.052.856.962</i>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	1.637.985.142	3.849.534.947
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	1.321.752.340
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	3.951.316.168	5.881.569.675
Công Ty CP Phát Triển Khu Phức Hợp TM Vietsin	1.299.004.022	-
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	323.431.305	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>200.000.000</i>	<i>243.000.000</i>
Cộng	7.411.736.637	11.295.856.962

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>29.274.239.824</i>	<i>28.325.781.693</i>
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	10.384.197.837	10.142.390.186
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.890.041.987	18.183.391.507
Cộng	29.274.239.824	28.325.781.693

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	1.437.721.944	1.330.804.444
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.275.389.812	5.670.043.872
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Lắp Thành Phú	11.788.547.181	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Kỹ Thuật Vietcotek	2.062.783.935	-
Công Ty TNHH Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Gia Bảo	1.010.664.488	-
CÔNG TY TNHH DV QUẢN LÝ ZENITH	448.200.000	-
Khác	41.805.000	-
Cộng	19.065.112.360	7.000.848.316

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	16.600.000.000	16.600.000.000
Cộng	16.600.000.000	16.600.000.000

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	600.705.362	565.960.985
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	565.960.985	565.960.985
Liên Hiệp HTX Thương mại TP. HCM	34.744.377	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	146.874.391.612	23.069.926.882
Công ty CP Tập Đoàn Xây Dựng Thành Đô - đặt cọc	123.324.261.480	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	57.000.000	57.000.000
Tạm ứng	4.800.176.870	3.637.596.800
Lãi dự thu	2.736.007.947	1.840.925.053
Lợi nhuận phân phối	310.635.224	1.895.246.334
Công ty TNHH MTV VLXD và Xây lắp TM BMC	15.635.803.061	15.635.803.061
Khác	10.507.030	3.355.634
Cộng	147.475.096.974	23.635.887.867

6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, Quận 2	85.183.000.000	85.183.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô – đặt cọc thực hiện hợp đồng	25.000.000.000	25.000.000.000
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	1.031.712.000
Cộng	111.214.712.000	111.214.712.000

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV VLXD và Xây lắp TM BMC	15.635.803.061	15.635.803.061
Cộng	15.635.803.061	15.635.803.061

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	70.805.785	130.869.629
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	158.187.207	894.051.237
Chi phí dịch vụ tư vấn	1.076.609.091	985.700.000
Chi phí khác	2.525.084.680	866.628.046
Cộng	<u>3.830.686.763</u>	<u>2.877.248.912</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng	488.106.685	834.721.465
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	367.918.486	682.793.491
Chi phí khác	152.441.254	215.925.600
Cộng	<u>1.008.466.425</u>	<u>1.733.440.556</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	318.850.000	2.167.999.159	9.523.296.042	12.010.145.201
Thanh lý trong kỳ	-	-	(4.708.486.855)	(4.708.486.855)
Mua mới trong kỳ	-	-	122.880.000	122.880.000
Số cuối kỳ	<u>318.850.000</u>	<u>2.167.999.159</u>	<u>4.937.689.187</u>	<u>7.424.538.346</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	215.250.000	-	2.194.446.798	2.409.696.798
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	277.314.077	539.620.949	9.163.818.784	9.980.753.810
Khấu hao trong kỳ	8.633.334	54.199.980	155.866.073	218.699.387
Thanh lý trong năm	-	-	(4.707.403.977)	(4.707.403.977)
Số cuối kỳ	<u>285.947.411</u>	<u>593.820.929</u>	<u>4.612.280.880</u>	<u>5.492.049.220</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	<u>41.535.923</u>	<u>1.628.378.210</u>	<u>359.477.258</u>	<u>2.029.391.391</u>
Số cuối kỳ	<u>32.902.589</u>	<u>1.574.178.230</u>	<u>325.408.307</u>	<u>1.932.489.126</u>

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	4.341.329.792	213.000.000	4.554.329.792
Số cuối kỳ	4.341.329.792	213.000.000	4.554.329.792
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.063.500.000	-	1.063.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	1.715.285.207	108.790.324	1.824.075.531
Khấu hao trong kỳ	163.891.491	17.750.001	181.641.492
Số cuối kỳ	1.879.176.698	126.540.325	2.005.717.023
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	2.626.044.585	104.209.676	2.730.254.261
Số cuối kỳ	2.462.153.094	86.459.675	2.548.612.769

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
Mua mới trong kỳ	-	-	-
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	-	-
Số cuối kỳ	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	5.605.981.068	16.968.198.345	22.574.179.413
Khấu hao trong kỳ	156.570.126	261.037.920	417.608.046
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	-	-
Số cuối kỳ	5.762.551.194	17.229.236.265	22.991.787.459
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	22.452.600.996	12.790.858.110	35.243.459.106
Số cuối kỳ	22.296.030.870	12.529.820.190	34.825.851.060

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP.HCM	5.530.000.000	1.725.170.894	3.804.829.106
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. HCM	29.759.056.455	17.229.236.265	12.529.820.190
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, TP.HCM	22.528.582.064	4.037.380.300	18.491.201.764
Cộng	<u>57.817.638.519</u>	<u>22.991.787.459</u>	<u>34.825.851.060</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào TS trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. HCM	476.395.533.099	-	-	476.395.533.099
Xây dựng cơ bản - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	45.694.283.554	9.020.288.923	-	54.714.572.477
Mua sắm TSCĐ - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	28.039.564.174	-	28.039.564.174
Mua sắm TSCĐ khác	752.491.676	-	-	752.491.676
Cộng	<u>522.842.308.329</u>	<u>37.059.853.097</u>	<u>-</u>	<u>559.902.161.426</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	-	396.211.200
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	6.554.249.602	2.560.538.944
Công ty TNHH Phương Phát Lộc	22.258.975	402.340.700
Công ty CP Đầu tư Xây Lắp Thành Phú	2.835.366.893	492.964.460
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Kỹ Thuật Vietcotek	3.350.631.998	-
Công ty TNHH Port Cities Việt Nam	159.584.300	-
Công ty TNHH Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Gia Bảo	3.556.749.871	-
Các nhà cung cấp khác	471.370.254	580.214.826
Tổng cộng	<u>16.950.211.893</u>	<u>4.432.270.130</u>

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Minh Mạnh	4.068.735	4.068.735
Công ty CP Phát triển Cơ điện An Phong	19.196.138	19.196.138
Cộng	23.264.873	23.264.873

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.048.399.350	-	-	-	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	164.034.473	-	546.464.188	541.516.337	168.982.324	-
Thuế môn bài và các khoản phải nộp khác	-	-	306.552.822	-	306.552.822	-
Cộng	164.034.473	3.048.399.350	853.017.010	541.516.337	475.535.146	3.048.399.350

Thuế giá trị gia tăng

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

- Nước: 05%
- Dịch vụ khác: 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện thoại, fax, brandname, internet, cloud server	41.974.221	27.611.589
Chi phí cloud server	-	208.398.522
Chi phí thuê vị trí đặt server	22.720.000	22.720.000
Cộng	64.694.221	258.730.111

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	79.720.245
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1.530.408.000	-
Cộng	<u>1.530.408.000</u>	<u>79.720.245</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	70.820.220	-
Cổ tức phải trả	436.383.190	364.276.290
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.169.553.119	180.921.837
Cộng	<u>1.676.756.529</u>	<u>545.198.127</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	<u>2.170.000.000</u>	<u>2.170.000.000</u>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	<u>103.777.687.970</u>	<u>103.777.687.970</u>
Cty TNHH Nova An Phú	102.500.000.000	102.500.000.000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1.277.687.970	1.277.687.970
Cộng	<u>105.947.687.970</u>	<u>105.947.687.970</u>

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Trích quỹ</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.991.970.279	-	4.930.000	2.640.000	5.994.260.279
Quỹ thưởng ban quản lý	9.788.319.365	-	-	-	9.788.319.365
Cộng	<u>15.780.289.644</u>	<u>-</u>	<u>4.930.000</u>	<u>2.640.000</u>	<u>15.782.579.644</u>

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu**20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	1.000.000.000.000	867.538.509.941	278.820.093.773	2.146.358.603.714
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	49.673.258.908	49.673.258.908
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	28.386.017.588	(31.792.339.699)	(3.406.322.111)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	1.000.000.000.000	895.924.527.529	266.701.012.982	2.162.625.540.511
Số dư đầu kỳ này	1.000.000.000.000	895.924.527.529	266.701.012.982	2.162.625.540.511
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	1.073.105.983	1.073.105.983
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	895.924.527.529	267.774.118.965	2.163.698.646.494

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. HCM	960.927.960.000	960.927.960.000
Các cổ đông khác	39.072.040.000	39.072.040.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

20c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10,000 VND.

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Doanh thu tư vấn quản lý, tư vấn XD	1.771.369.122	1.719.775.845	9.863.936.914	9.250.236.627
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.556.981.415	1.502.758.290	4.578.016.245	4.400.478.390
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	1.439.101.590	1.439.101.590	4.317.304.770	4.317.304.770
Doanh thu cung cấp hàng hóa	-	-	-	94.839.262
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	190.909.092	-	675.846.643	319.507.359
Cộng	4.958.361.219	4.661.635.725	19.435.104.572	18.382.366.408

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty CP PT khu phức hợp TM Vietsin	1.771.369.122	1.719.775.845	5.314.107.366	5.159.327.535
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Văn Đồng	-	-	294.028.459	319.507.359
Công ty TNHH MTV Coopmart Vĩnh Phúc	1.530.408.000	1.478.600.640	4.498.296.000	4.328.005.440
Cộng	3.301.777.122	3.198.376.485	14.197.340.917	13.897.749.426

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp DV cho thuê MB	1.530.408.000	1.478.600.640	4.498.296.000	4.328.005.440
Chi phí hoạt động kinh doanh BĐS	731.335.653	987.628.290	2.903.084.897	2.320.475.012
Giá vốn hàng hóa	-	-	-	94.839.262
Giá vốn dịch vụ TVQL dự án	-	-	180.000.000	-
Cộng	2.261.743.653	2.466.228.930	7.581.380.897	6.743.319.714

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.853.654.350	3.794.831.281	11.155.848.500	10.982.227.584
Lãi cho vay	276.151.233	209.205.480	819.448.768	623.068.494
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.765.645.224	591.890.000	73.331.318.308	73.145.075.789
Cộng	10.895.450.807	4.595.926.761	85.306.615.576	84.750.371.867

4. Chi phí tài chính

Hoàn nhập/trích lập dự phòng giảm giá đầu tư.

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-	76.500.000	-
Chi phí bằng tiền khác	251.444.149	55.531.871	887.364.696	388.834.962
<i>Chi phí kiểm toán BCTC</i>	<i>60.000.000</i>	<i>50.000.000</i>	<i>95.000.000</i>	<i>152.909.091</i>
<i>Chi phí đại hội cổ đông</i>	<i>20.081.037</i>	-	<i>130.854.741</i>	<i>124.496.688</i>
<i>Chi phí ngân hàng</i>	<i>18.585.334</i>	<i>5.531.871</i>	<i>26.495.141</i>	<i>9.577.331</i>
<i>Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý</i>	<i>152.777.778</i>	-	<i>635.014.814</i>	<i>101.851.852</i>
Cộng	251.444.149	55.531.871	963.864.696	388.834.962

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6,958,581,781	6,596,229,138	21,086,762,552	19,795,373,907
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	123,424,269	99,439,012	336,418,044	343,631,534
Chi phí khấu hao TSCĐ	400,340,879	473,951,558	1,215,998,687	1,122,032,423
Thuế, phí và lệ phí	-	-	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,553,532,179	979,135,777	4,787,403,955	2,901,364,681
Chi phí dự phòng	-	(8,923,108)	-	(297,436,939)
Các chi phí bằng tiền khác	3,223,327,802	2,997,970,821	11,139,491,478	9,852,469,538
Cộng	12,259,206,910	11,137,803,198	38,569,074,716	33,720,435,144

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thu thanh lý tài sản cố định	180.735.304	-	180.735.304	-
Thu nhập khác	600	2.777.778	17.593.194	8.333.334
Cộng	180.735.904	2.777.778	198.328.498	8.333.334

8. Chi phí khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí khác	127.432.800	170.927.907	369.768.962	601.018.745
Cộng	127.432.800	170.927.907	369.768.962	601.018.745

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí nhân viên	6.958.581.781	6.596.229.138	21.086.762.552	19.795.373.907
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	123.424.269	99.439.012	336.418.044	343.631.534
Chi phí khấu hao TSCĐ	817.948.925	891.559.604	2.468.822.825	2.374.856.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.397.667.786	3.027.756.661	11.192.460.714	8.297.020.995
Chi phí khác	3.474.771.951	3.044.579.584	12.029.856.174	9.946.867.561
Cộng	14.772.394.712	13.659.563.999	47.114.320.309	40.757.750.558

VII. THÔNG TIN KHÁC***Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt***

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

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

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

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

Công ty 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.

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

Địa chỉ: 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3



Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát quý 3/2025

	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Các khoản khác	Cộng
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch HĐQT	-	20.000.000		20.000.000
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	423.648.000	10.000.000	200.000	433.848.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên HĐQT	-	10.000.000		10.000.000
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên HĐQT	-	10.000.000		10.000.000
Ông Phan Thành Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	535.345.650	10.000.000	200.000	545.545.650
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	358.101.000		200.000	358.301.000
Ông Phạm Xuân Phong	Kế toán trưởng	229.323.000		200.000	229.523.000
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng Ban kiểm soát	141.312.000	10.000.000	200.000	151.512.000
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên Ban kiểm soát	-	6.666.667	-	6.666.667
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên Ban kiểm soát	-	6.666.667	-	6.666.667
Cộng		1.687.729.650	83.333.334	1.000.000	1.772.062.984

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025


Lê Thị Diệu Linh
Người lập biểu
Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng
Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

