

**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 HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		557,022,651,362	578,664,570,784
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	208,184,548,818	209,613,045,664
1. Tiền	111		128,929,953,921	37,775,920,662
2. Các khoản tương đương tiền	112		79,254,594,897	171,837,125,002
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		156,481,093,104	311,978,037,810
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		(6,028,393,545)	(5,011,393,545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		148,650,193,104	303,130,137,810
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		176,821,646,378	46,877,024,918
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	9,229,335,367	15,018,469,744
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19,572,696,996	7,056,117,316
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	147,055,417,076	23,838,240,919
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		1,635,061,325	1,717,481,614
1. Hàng tồn kho	141		1,635,061,325	1,717,481,614
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13,900,301,737	8,478,980,778
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3,944,415,269	2,994,378,943
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6,831,139,549	2,436,202,485
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3,124,746,919	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 HỢP NHẤT 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		2,077,349,560,866	1,985,371,612,098
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		140,508,951,824	139,560,493,693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		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	111,234,712,000	111,234,712,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		73,290,935,322	78,787,164,522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	70,740,183,653	75,657,782,840
- Nguyên giá	222		161,162,699,284	165,799,920,753
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90,422,515,631)	(90,142,137,913)
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	2,550,751,669	3,129,381,682
- Nguyên giá	228		5,946,410,250	5,946,410,250
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,395,658,581)	(2,817,028,568)
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		560,855,945,264	497,862,223,112
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	560,855,945,264	497,862,223,112
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,265,233,142,785	1,228,639,003,624
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1,265,233,142,785	1,228,639,003,624
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,634,734,611	4,444,051,949
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2,553,479,281	4,339,055,076
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		81,255,330	104,996,873
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,634,372,212,228	2,564,036,182,882

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 HỢP NHẤT 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		170,512,731,258	161,167,059,251
I. Nợ ngắn hạn	310		55,913,910,717	47,234,603,460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	26,177,009,126	21,011,269,745
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	482,039,319	499,243,250
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2,614,858,196	1,763,706,833
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2,441,604,968	4,766,726,677
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	470,970,873	555,699,743
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.18	1,530,408,000	79,720,245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6,414,440,591	5,669,709,434
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.20	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		114,598,820,541	113,932,455,791
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.19b	111,510,470,129	111,322,903,336
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		3,088,350,412	2,609,552,455
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 HỢP NHẤT 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		2,463,859,480,970	2,402,869,123,631
I. Vốn chủ sở hữu	410		2,463,859,480,970	2,402,869,123,631
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	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.21	567,934,953,441	535,330,613,690
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		513,952,896,966	468,475,894,786
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		53,982,056,475	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	-	-
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		2,634,372,212,228	2,564,036,182,882

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểuPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3
(Dạng đầy đủ)
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	22,434,552,850	20,704,657,200	69,896,665,929	65,947,193,994
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	22,434,552,850	20,704,657,200	69,896,665,929	65,947,193,994
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9,147,899,228	7,678,921,358	27,684,904,481	22,787,292,236
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13,286,653,622	13,025,735,842	42,211,761,448	43,159,901,758
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3,743,304,676	4,847,288,196	16,065,388,640	14,936,011,223
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(101,700,000)	(800,364,338)	1,017,000,000	(1,512,264,338)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Lãi / lỗ từ công ty liên doanh, liên kết			55,667,391,576	17,657,492,205	97,423,288,574	56,451,712,597
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4,631,459,460	4,287,009,641	14,092,722,976	13,797,264,833
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12,762,554,672	11,857,395,508	40,712,178,934	35,749,275,388
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55,405,035,742	20,186,475,432	99,878,536,752	66,513,349,695
12. Thu nhập khác	31	VI.7	383,814,563	177,626,167	410,528,535	284,395,049
13. Chi phí khác	32	VI.8	160,028,552	225,568,977	647,685,341	904,342,186
14. Lợi nhuận khác	40		223,786,011	(47,942,810)	(237,156,806)	(619,947,137)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		55,628,821,753	20,138,532,622	99,641,379,946	65,893,402,558
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1,642,973,318	1,433,504,414	4,736,669,891	4,138,210,991
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		3,791,960	202,091,061	502,539,500	449,320,359
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		53,982,056,475	18,502,937,147	94,402,170,555	61,305,871,208
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			53,982,056,475	18,502,937,147	94,402,170,555	61,305,871,208
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		540	185	944	613
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		540	185	944	613

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

Tạ Ngọc Thảo
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 HỢP NHẤT 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		69,575,597,174	46,846,143,833
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(47,339,142,417)	(34,001,743,843)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(27,448,606,053)	(30,206,627,511)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3,987,595,606)	(3,667,450,168)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		122,850,181,848	111,117,365,364
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(243,943,176,762)	(110,446,922,270)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(130,292,741,816)	(20,359,234,595)
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		(72,695,378,486)	(23,012,297,867)
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		(178,889,838,418)	(433,885,799,426)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		333,369,783,124	435,647,050,292
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		76,764,571,850	86,081,101,481
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		158,792,138,070	64,830,054,480



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 HỢP NHẤT 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 vốn góp 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		(1,428,496,846)	44,458,184,305
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	209,613,045,664	117,031,656,732
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	208,184,548,818	161,489,841,037

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




Tạ Ngọc Thảo
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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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” 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.

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 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 TNHH MTV TM 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 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 HỢP NHẤT 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 TMDV Sài Gòn - Cà Mau	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 TM 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 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 TMDV siêu thị Co.opmart Hòa	121 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	1058 Nguyễn Văn Linh, khu phố 35, 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 Trung tâm TM Đông Bắc	PT Lô số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Công Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Đốc, Tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**
Các số liệu tương ứng của quý 3 năm trước so sánh được với số liệu của quý 3 năm nay.

7. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc quý 3, Tập đoàn có 129 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 131 nhân viên).

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các Thông tư 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 quý 3 bao gồm Báo cáo tài chính quý 3 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính quý 3 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 kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính quý 3 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

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 quý 3.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán quý 3 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 quý 3 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp 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 chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

Các khoản cho vay

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

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 quý 3 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 quý 3 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 quý 3 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 quý 3.

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 quý 3.

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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ kế toán quý được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 và chi phí cải tạo, di dời văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 sửa chữa 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.

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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	18 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định khác	03 – 08

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Chương trình phần mềm máy tính

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

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 Tập đoàn 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. 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

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3.

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3 căn cứ theo thời hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3.

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 mẹ 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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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 quy 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



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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 quý 3 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 kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	589,234,154	553,221,296
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	128,340,719,767	37,222,699,366
Các khoản tương đương tiền (*)	79,254,594,897	171,837,125,002
Cộng	208,184,548,818	209,613,045,664

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a) Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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)
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng	148,650,193,104	303,130,137,810
Cộng	156,481,093,104	311,978,037,810

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lũy kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lũy kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn – Cà Mau ⁽ⁱ⁾	74,970,000,000	(4,392,698,946)	70,577,301,054	74,970,000,000	(6,981,404,013)	67,988,595,987
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ ⁽ⁱⁱ⁾	74,800,000,000	21,313,094,747	96,113,094,747	74,800,000,000	18,398,350,224	93,198,350,224
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24,500,000,000	1,820,650,061	26,320,650,061	24,500,000,000	261,665,963	24,761,665,963
Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(iv)	7,440,520,518	9,929,292,320	17,369,812,838	7,440,520,518	9,006,053,075	16,446,573,593
Công ty CP phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin ^(v)	754,099,056,000	187,043,931,950	941,142,987,950	754,099,056,000	158,374,591,079	912,473,647,079
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai ^(vi)	53,900,000,000	4,991,943,580	58,891,943,580	53,900,000,000	3,578,614,524	57,478,614,524
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc ^(vii)	32,000,000,000	(202,514,383)	31,797,485,617	32,000,000,000	(194,375,719)	31,805,624,281
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(viii)	18,750,000,000	4,269,866,938	23,019,866,938	18,750,000,000	5,735,931,973	24,485,931,973
Cộng	1,040,459,576,518	224,773,566,267	1,265,233,142,785	1,040,459,576,518	188,179,427,106	1,228,639,003,624

- (i) 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 TMDV Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, 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.
- (iv) 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 TMDV siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 24 tháng 09 năm 2025 do Sở

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài Chính TP. Hồ Chí Minh 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.

- (vii) 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 40,00% 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, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	7,462,039,354	13,750,290,606
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	1,637,985,142	3,849,534,947
CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Cái Bè	250,302,717	2,931,219,061
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	3,951,316,168	6,042,638,965
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	503,448,817
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	-	423,448,816
Phải thu các khách hàng khác	1,767,296,013	1,378,596,320
Công ty CP Phim Thiên Ngân - CN Bến Tre	249,506,152	159,149,892
CN Công ty TNHH Jollibee Việt Nam tại Mỹ Tho	98,849,409	100,771,209
Hộ kd Yellowpot - Peperesto và MinhNgan Foods	219,129,835	260,313,679
Công ty TNHH TMDV 34 Thiên Phúc	308,768,366	110,417,182
Khách hàng khác	891,042,251	747,944,358
Cộng	9,229,335,367	15,018,469,744

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ 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

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	2,275,389,812	5,670,043,872
Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp	1,437,721,944	1,330,804,444
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	-
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	462,000,000	-
Các khách hàng khác	87,389,636	55,269,000
Cộng	<u>19,572,696,996</u>	<u>7,056,117,316</u>

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	<u>16,600,000,000</u>	<u>16,600,000,000</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - chi hộ	34,744,377	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc	123,324,261,480	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	60,000,000	60,000,000
Tạm ứng	4,800,176,870	3,677,596,800
Lãi dự thu	2,774,476,183	2,633,215,549
Công ty TNHH MTV Vật liệu XD và XL TM BMC	15,635,803,061	15,635,803,061
Lợi nhuận phân phối	310,635,224	1,665,412,321
Khác	115,319,881	166,213,188
Cộng	<u>147,055,417,076</u>	<u>23,838,240,919</u>

6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ cho Sở KHĐT TP.HCM 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	1.051.712.000	1.051.712.000
Cộng	<u>111.234.712.000</u>	<u>111.234.712.000</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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Dự phòng nợ phải thu 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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	72,279,681	131,569,769
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	166,442,640	894,051,237
Chi phí dịch vụ tư vấn	1,076,609,091	985,700,000
Khác	2,629,083,857	983,057,937
Cộng	3,944,415,269	2,994,378,943

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	662,493,290	1,002,403,450
Chi phí sửa chữa tài sản	691,399,425	1,410,223,701
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 phân bổ khác	343,561,395	408,912,969
Cộng	2,553,479,281	4,339,055,076

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	113,609,029,907	27,081,115,280	2,348,249,159	12,359,400,059	10,402,126,348	165,799,920,753
Mua sắm trong kỳ	41,500,000	1,036,324,800		122,880,000		1,200,704,800
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ		(1,129,439,414)		(4,708,486,855)		(5,837,926,269)
Số cuối kỳ	113,650,529,907	26,988,000,666	2,348,249,159	7,773,793,204	10,402,126,348	161,162,699,284
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	17,858,427,768	180,250,000	3,932,733,920	6,748,874,068	28,720,285,756
Giá trị hao mòn						
Số đầu kỳ	54,569,779,201	20,231,857,527	719,870,949	11,133,257,349	7,492,439,991	94,147,205,017
Khấu hao trong kỳ	1,294,096,213	369,369,213	54,199,980	210,756,917	183,731,682	2,112,154,005
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1,129,439,414)	-	(4,707,403,977)	-	(5,836,843,391)
Số cuối kỳ	55,863,875,414	19,471,787,326	774,070,929	6,636,610,289	7,676,171,673	90,422,515,631
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	59,039,250,706	6,849,257,753	1,628,378,210	1,226,142,710	2,909,686,357	71,652,715,736
Số cuối kỳ	57,786,654,493	7,516,213,340	1,574,178,230	1,137,182,915	2,725,954,675	70,740,183,653

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 HỢP NHẤT 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

	TSCĐ VH khác	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	213,000,000	5,733,410,250	5,946,410,250
Số cuối kỳ	213,000,000	5,733,410,250	5,946,410,250
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2,425,580,458	2,425,580,458
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	108,790,324	3,102,726,766	3,211,517,090
Khấu hao trong kỳ	17,750,001	166,391,490	184,141,491
Số cuối kỳ	126,540,325	3,269,118,256	3,395,658,581
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	104,209,676	2,630,683,484	2,734,893,160
Số cuối kỳ	86,459,675	2,464,291,994	2,550,751,669

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
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
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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	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. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	17.229.236.265	12.529.820.190
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Bến Thành, TP.HCM	22.528.582.064	4.037.380.300	18.491.201.764
Cộng	57.817.638.519	22.991.787.459	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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào tài sản</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
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	45,694,283,554	9,020,288,923	-	54,714,572,477
Mua sắm TSCĐ - SCID	752,491,676	28,039,564,174	-	28,792,055,850
Sửa chữa TSCĐ - Bến Tre	732,148,523	1,527,646	-	733,676,169
Mua sắm TSCĐ - Bến Tre	-	18,223,492	-	18,223,492
Dự án Pleiku	199,870,909	-	-	199,870,909
Xây dựng cơ bản - Cái Bè	-	41,500,000	41,500,000	-
Mua sắm TSCĐ - Cái Bè	777,938,068	260,400,000	1,036,324,800	2,013,268
Cộng	524,552,265,829	37,381,504,235	1,077,824,800	560,855,945,264

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan		
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	8,727,166,556	10,254,789,221
Phải trả nhà cung cấp khác		
Công ty CP Xây lắp Chợ Lớn	-	784,742,565
Công ty TNHH Phương Phát Lộc	22,258,975	402,340,700
Công ty CP XD Phước Thành	6,554,249,602	2,560,538,944
Công ty CP Năng Lượng TTC	175,812,116	144,474,327
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thành Phú	2,835,366,893	5,427,465,969
Công ty TNHH Port Cities Việt Nam	159,584,300	159,584,300
Công ty CP Xây dựng Kỹ thuật Vietcotek	3,350,631,998	-
Công ty TNHH Tư vấn TM DV Gia Bảo	3,556,749,871	-
Các nhà cung cấp khác	795,188,815	1,277,333,719
Cộng	26,177,009,126	21,011,269,745

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	379.600.647	-	1.166.200.423	1.163.034.898	382.766.172	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.815.461.642	3.048.399.350	1.642.973.318	1.815.461.642	1.642.973.318	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	171.605.973	88.651.657	564.693.786	549.087.837	174.907.834	76.347.569
Tiền thuê đất, thuế đất	-	645.948.274	753.606.324	-	107.658.050	-
Thuế khác	-	-	306.552.822	-	306.552.822	-
Cộng	2.366.668.262	3.782.999.281	4.434.026.673	3.527.584.377	2.614.858.196	3.124.746.919

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền trong thẻ ăn uống	295,281,035	295,281,035
Voucher sense city	177,150,000	177,150,000
Khách hàng khác	9,608,284	26,812,215
Cộng	482,039,319	499,243,250

16. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện thoại, fax, internet, brandname	41,974,221	27,611,589
Chi phí thuê vị trí đặt server	22,720,000	22,720,000
Chi phí điện, nước	329,149,788	283,147,185
Chi phí dịch vụ cloud server	-	208,398,522
Chi phí phải trả khác	77,126,864	13,822,447
Cộng	470,970,873	555,699,743

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu Tư Biz Man	-	79,720,245
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1,530,408,000	-
Cộng	1,530,408,000	79,720,245

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Phải trả khác**19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2,387,235,642	2,351,760,249
Cổ tức phải trả	436,383,190	364,276,290
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuê	2,170,781,212	2,561,836,002
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,420,040,547	391,836,893
Cộng	6,414,440,591	5,669,709,434

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	2,170,000,000	2,170,000,000
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc	102,500,000,000	102,500,000,000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	6,840,470,129	6,652,903,336
Cộng	111,510,470,129	111,322,903,336

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu kỳ	Tăng khác	Chi quỹ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi	5,991,970,279	4,930,000	2,640,000	5,994,260,279
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	9,788,319,365	-	-	9,788,319,365
Cộng	15,780,289,644	4,930,000	2,640,000	15,782,579,644

21. Vốn chủ sở hữu**21a. 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 (ước thực hiện)	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	1,000,000,000,000	867,538,509,941	554,199,538,657	2,421,738,048,598
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	21,545,698,008	21,545,698,008
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	28,386,017,588	(31,792,339,699)	(3,406,322,111)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(30,000,000,000)	(30,000,000,000)
Số dư cuối kỳ trước	1,000,000,000,000	895,924,527,529	513,952,896,966	2,409,877,424,495
Số dư đầu kỳ này	1,000,000,000,000	895,924,527,529	513,952,896,966	2,409,877,424,495
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	53,982,056,475	53,982,056,475
Số dư cuối kỳ này	1,000,000,000,000	895,924,527,529	567,934,953,441	2,463,859,480,970

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	960,927,960,000	960,927,960,000
Các cổ đông khác	39,072,040,000	39,072,040,000
Cộng	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000

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 HỢP NHẤT QUÝ 3

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

21c. Cổ phiếu

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

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**

	<u>Quý 3</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ</u>	
	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu dịch vụ tư vấn	1,771,369,122	1,719,775,845	8,500,300,550	7,886,600,263
Doanh thu cho thuê mặt bằng	17,892,331,354	16,570,793,232	53,133,965,960	50,212,939,626
Doanh thu kinh doanh BĐS	1,439,101,590	1,439,101,590	4,317,304,770	4,317,304,770
Doanh thu bán hàng hoá	1,140,841,692	974,986,533	3,268,796,006	3,210,841,976
Doanh thu khác	190,909,092	-	676,298,643	319,507,359
Cộng	22,434,552,850	20,704,657,200	69,896,665,929	65,947,193,994

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Quý 3</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ</u>	
	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cung cấp DV cho thuê mặt bằng	7,669,093,340	6,022,234,502	22,396,154,671	18,259,012,608
Giá vốn cung cấp hàng hoá	747,470,235	669,058,566	2,205,664,913	2,207,804,616
Chi phí kinh doanh bất động sản	731,335,653	987,628,290	2,903,084,897	2,320,475,012
Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý dự án	-	-	180,000,000	-
Cộng	9,147,899,228	7,678,921,358	27,684,904,481	22,787,292,236

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 HỢP NHẤT 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
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	508,500,000	610,200,000
Lãi tiền gửi ngân hàng	3,467,153,443	4,638,082,716	14,737,439,872	13,702,742,729
Lãi cho vay	276,151,233	209,205,480	819,448,768	623,068,494
Cộng	3,743,304,676	4,847,288,196	16,065,388,640	14,936,011,223

4. Chi phí tài chính

Trích/hoàn nhập 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 cho nhân viên	1,397,704,819	1,400,082,086	4,340,090,484	4,204,866,799
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	59,678,778	71,701,927	157,096,107	165,720,035
Chi phí khấu hao TSCĐ	334,191,749	362,168,982	1,027,541,255	1,095,577,445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,082,745,608	1,813,905,130	5,927,626,862	5,752,149,350
Các chi phí khác	757,138,506	639,151,516	2,640,368,268	2,578,951,204
Cộng	4,631,459,460	4,287,009,641	14,092,722,976	13,797,264,833

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	7,329,722,062	7,044,400,667	22,591,278,454	21,080,552,654
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	182,893,866	150,841,533	517,628,247	475,933,936
Chi phí khấu hao TSCĐ	400,340,879	473,951,558	1,215,998,687	1,122,032,423
Thuế, phí và lệ phí	20,791,758	29,702,514	114,500,233	140,804,499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,568,130,009	1,078,326,173	4,926,514,656	3,142,440,422
Chi phí dự phòng	-	(8,923,108)	-	(297,436,939)
Các chi phí khác	3,260,676,098	3,089,096,171	11,346,258,657	10,084,948,393
Cộng	12,762,554,672	11,857,395,508	40,712,178,934	35,749,275,388

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
Thanh lý tài sản	180,735,304	-	180,735,304	-
Thu nhập khác	203,079,259	177,626,167	229,793,231	284,395,049
Cộng	383,814,563	177,626,167	410,528,535	284,395,049

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 HỢP NHẤT 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 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	160,028,552	225,568,977	647,685,341	904,342,186
Cộng	160,028,552	225,568,977	647,685,341	904,342,186

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	8,727,426,881	8,444,482,753	26,930,528,938	25,285,419,453
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	258,222,808	235,538,146	723,968,677	654,648,657
Chi phí khấu hao TSCĐ	2,713,903,542	2,286,858,230	7,948,675,260	6,348,306,839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,061,628,887	8,438,361,719	30,595,037,510	25,328,450,280
Chi phí khác	4,038,606,362	3,749,027,093	14,093,127,158	12,509,202,612
Cộng	25,799,788,480	23,154,267,941	80,291,337,543	70,126,027,841

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 HỢP NHẤT 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

Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

