

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

Số/No.: **120**/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 **21** tháng **4** năm 2025
Ho Chi Minh City, April 21, 2025

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

Kính gửi/To:

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

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

Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID

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

Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: info@scid-jsc.com

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*: Thông báo mời họp và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025/*Notice of invitation and documents of the 2025 Annual general meeting of shareholders*.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin này trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://scid.vn> (Mục: “Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên”)/
We published this information on the company's website: https://scid.vn (Section: “Investor Relations/General Meeting of Shareholders/Annual General Meeting of Shareholders”).

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 //



Phạm Trung Kiên

THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty (Đại hội), cụ thể như sau:

1. Thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội:

- Thời gian: Lúc 08 giờ 00, thứ Sáu, ngày **16/05/2025**.
- Địa điểm: Hội trường Lầu 4 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh.
199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM.

2. Đối tượng tham dự Đại hội: Cổ đông sở hữu cổ phần Công ty có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 14/04/2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp.

3. Nội dung Đại hội: Thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

4. Tài liệu Đại hội: Chương trình và tài liệu Đại hội sẽ được đăng tải và công bố trên website của Công ty: <https://scid.vn> (Mục: “*Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên*”) từ ngày 21/04/2025.

5. Đăng ký tham dự và ủy quyền tham dự Đại hội:

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông vui lòng gửi Giấy xác nhận tham dự/Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (*theo mẫu đính kèm Thông báo mời họp hoặc theo mẫu được đăng tải trên website: <https://scid.vn>*) về Công ty theo đường bưu điện hoặc gửi fax hoặc gửi email trước **16 giờ 00 ngày 15/05/2025** theo địa chỉ/thông tin sau đây:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

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

ĐT: (028) 38360143 - Số nội bộ: 1349 Fax: (028) 38225457 Email: qhcd@scid-jsc.com

6. Các vấn đề khác:

- Khi tham dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng mang theo: (1) Thông báo/Thư mời họp, (2) CMND/CCCD/CC/Hộ chiếu và (3) Giấy ủy quyền (nếu có).
- Cổ đông/nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội.
- Thông báo này thay cho Thư mời họp trong trường hợp Quý cổ đông không nhận được Thông báo mời họp được gửi theo đường bưu điện do địa chỉ liên hệ của cổ đông không đầy đủ/thay đổi hoặc không có/thay đổi số điện thoại liên hệ.

Trân trọng thông báo./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *W*



Vũ Anh Khoa
Vũ Anh Khoa



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, P.Phạm Ngũ Lão, Q.1, TP.HCM
Điện thoại: (84-28) 38360143 Fax: (84-28) 38225457
Website: <https://scid.vn> Email: info@scid-jsc.com



GIẤY XÁC NHẬN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

Tên cổ đông:Mã số cổ đông:

Số CMND/CCCD/CC/Hộ chiếu:Ngày cấp:

Nơi cấp:.....

Địa chỉ liên hệ:

Hiện tôi/chúng tôi đang sở hữu:..... cổ phần

phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op. Bằng Giấy xác nhận này, tôi/chúng tôi xác nhận có tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Tôi/chúng tôi xin cam kết sẽ chấp hành đúng các quy định của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình.

....., ngày tháng năm 2025

Cổ đông đăng ký

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

Ghi chú: Nếu Quý cổ đông là tổ chức thì phải có chữ ký, họ tên của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu.



GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

1. Người ủy quyền:

- Tên cổ đông:
- Số CMND/CCCD/CC/Hộ chiếu/GCNĐK/QĐ:..... Ngày cấp:
- Nơi cấp:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:
- Mã số cổ đông: Số cổ phần phổ thông sở hữu: cổ phần

2. Người được ủy quyền:

- Họ và tên:.....
- Số CCCD/CC/Hộ chiếu:..... Ngày cấp:
- Nơi cấp:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:

Hoặc ủy quyền cho 01 trong các thành viên Hội đồng quản trị Công ty (chỉ đánh dấu "X" chọn 1):

- | | | |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1) Ông VŨ ANH KHOA | Chủ tịch Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 2) Ông PHẠM TRUNG KIÊN | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 3) Ông LÊ TRƯỜNG SƠN | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 4) Ông NGUYỄN NGỌC THẮNG | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |
| 5) Ông PHAN THÀNH DUY | Thành viên Hội đồng quản trị | <input type="checkbox"/> |

3. Nội dung ủy quyền:

- Tham dự và biểu quyết tất cả những vấn đề tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty với tư cách là đại diện cho tất cả số cổ phần phổ thông mà tôi/chúng tôi đang sở hữu.
- Thực hiện đúng Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty, có trách nhiệm thông báo lại kết quả Đại hội cho Người ủy quyền.

4. Thời hạn ủy quyền và trách nhiệm của người được ủy quyền:

- Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty.
- Không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.
- Giấy ủy quyền này được lập thành **02 bản** có giá trị pháp lý như nhau, **01 bản** giao cho người được ủy quyền, **01 bản** nộp cho Ban tổ chức khi đăng ký dự họp.

Người được ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm 2025

Người ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

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

TÀI LIỆU HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025



**NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Thời gian: 08:00, thứ Sáu, ngày 16/05/2025 (thời gian họp dự kiến: 08:00 - 11:00)

Địa điểm: Hội trường Lầu 4 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh

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

Stt	Công việc	Thời gian
1	Đón khách và đăng ký cổ đông	07:30 - 08:00
2	Nghi thức khai mạc Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Khai mạc, giới thiệu đại biểu.- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông.- Giới thiệu và thông qua Ban chủ tọa, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.	08:00 - 08:15
3	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động, Nội dung và chương trình họp	08:15 - 08:25
4	Nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị.- Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc.- Báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát.- Tờ trình Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán.- Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2024.- Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2025.- Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025.	08:25 - 09:30
5	Thảo luận	09:30 - 09:50
6	Biểu quyết các vấn đề trình Đại hội đồng cổ đông thường niên	09:50 - 10:10
7	Giải lao	10:10 - 10:20
8	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	10:20 - 10:30
9	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:30 - 10:45
10	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:45 - 10:55
11	Bế mạc	10:55 - 11:00

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”).
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền và các bên tham dự họp Đại hội, điều kiện, thủ tục tiến hành họp Đại hội.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham dự họp Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Chương II QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG, NGƯỜI THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Điều kiện tham dự họp Đại hội: cổ đông hoặc người được ủy quyền bằng văn bản của cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng 14/04/2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp.
2. Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
 - a) Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản theo mẫu quy định đã gửi cho cổ đông.

- b) Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.
 - c) Được Ban tổ chức thông báo nội dung chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo.
 - d) Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền được nhận Thẻ biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - e) Cổ đông, người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
3. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
- a) Cổ đông phải mang theo Thư mời và Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu. Trong trường hợp ủy quyền, người được ủy quyền phải mang theo Thư mời, Giấy ủy quyền (theo mẫu), bản sao Chứng minh nhân dân hoặc bản sao Căn cước công dân hoặc bản sao Căn cước hoặc bản sao Hộ chiếu của người ủy quyền và Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu của người được ủy quyền và đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - b) Ăn mặc lịch sự.
 - c) Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa.
 - d) Khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình Đại hội đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông có thể ghi nội dung ý kiến đóng góp vào Phiếu góp ý rồi chuyển cho Ban thư ký tiếp nhận để chuyển cho Ban chủ tọa xem xét và trả lời.
 - e) Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

- 1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban kiểm soát thành lập để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:
 - a) Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự họp Đại hội: yêu cầu cổ đông hoặc người được ủy quyền xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu, Thư mời họp, Giấy ủy quyền (đối với người được ủy quyền).
 - b) Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:
 - Trước khi khai mạc Đại hội.
 - Trước khi Đại hội tiến hành biểu quyết nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký dự họp (cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
- 2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban chủ tọa, Ban thư ký

1. Ban chủ tọa do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển cuộc họp Đại hội.
2. Quyết định của Ban chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Ban chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội một cách trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:
 - a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.
 - b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không đảm bảo cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
5. Ban chủ tọa có quyền không trả lời hoặc ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông và trả lời bằng văn bản sau nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
6. Ban chủ tọa có quyền sau đây:
 - a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác.
 - b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Ban chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội.
7. Ban thư ký do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban thư ký có nhiệm vụ ghi biên bản họp Đại hội, dự thảo nghị quyết của Đại hội và thực hiện các công việc theo phân công của Ban chủ tọa.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cách sử dụng Thẻ biểu quyết, thể thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.
3. Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.
4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.
5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.

Chương III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành họp Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông dự họp chưa đại diện đủ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.
2. Trường hợp cuộc họp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành cuộc họp Đại hội lần thứ hai sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 7. Thể thức tiến hành họp Đại hội

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự chương trình và nội dung cuộc họp đã được Đại hội thông qua.
2. Đại hội sẽ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình Đại hội.
3. Đại hội bế mạc sau khi biên bản họp và nghị quyết Đại hội được thông qua.
4. Đại hội thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình.

Điều 8. Điều kiện để nghị quyết của Đại hội được thông qua

1. Các nghị quyết của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
2. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành:
 - a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại.
 - b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh.
 - c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty.
 - d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty.
 - e) Tổ chức lại, giải thể Công ty.
3. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền thực hiện biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

Điều 9. Thẻ biểu quyết

1. Thẻ biểu quyết phát cho các cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp Đại hội có ghi: mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết.
2. Thẻ biểu quyết được đóng dấu treo của Công ty.

Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các vấn đề của Đại hội

Việc biểu quyết các vấn đề của Đại hội được thực hiện theo hình thức biểu quyết trực tiếp dưới đây:

1. Cổ đông hoặc người được ủy quyền biểu quyết (“**Tán thành**” hoặc “**Không tán thành**” hoặc “**Không có ý kiến**”) các vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên theo sự điều khiển của Chủ tọa.
2. Thẻ biểu quyết dùng để biểu quyết các nội dung sau đây:
 - Thành phần Ban chủ tọa.
 - Thành phần Ban thư ký.
 - Thành phần Ban kiểm phiếu.
 - Nội dung và chương trình họp Đại hội.
 - Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội.
 - Báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị.
 - Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc.
 - Báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát.
 - Tờ trình Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán.
 - Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2024.
 - Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2025.
 - Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025.
 - Biên bản họp Đại hội.
 - Nghị quyết Đại hội.
3. Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
4. Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu Tán thành, Không tán thành và Không có ý kiến của từng nội dung họp, chịu trách nhiệm ghi nhận và báo cáo kết quả biểu quyết trước Đại hội.
5. Thẻ biểu quyết hợp lệ đáp ứng đầy đủ các tiêu chí sau:
 - Thẻ do Ban tổ chức phát ra và đóng có dấu treo của Công ty.
 - Thẻ không bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa.
6. Thẻ biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
 - Thẻ không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và không có đóng dấu treo của Công ty.
 - Thẻ bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa.
 - Thẻ ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.
 - Thẻ không biểu quyết hoặc có từ 02 ý kiến biểu quyết trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết.

Điều 11. Biên bản họp Đại hội

1. Nội dung họp Đại hội được lập thành biên bản. Chủ tọa và Ban thư ký phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
2. Biên bản họp Đại hội phải được Ban thư ký lập, được đọc trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi kết thúc cuộc họp.



3. Biên bản họp Đại hội, biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
4. Biên bản họp Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết của Đại hội.

Điều 12. Nghị quyết của Đại hội

1. Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra nghị quyết của Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua. Nghị quyết của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
2. Cổ đông có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 13. Công bố thông tin biên bản họp và nghị quyết của Đại hội

Biên bản họp và nghị quyết của Đại hội phải được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Điều 14. Hiệu lực thi hành của Quy chế

1. Quy chế này gồm 3 chương, 14 điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Đại hội quyết định việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA 



Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trình bày báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (“Công ty”) năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024:

1. Hoạt động chung:

Kinh tế thế giới đang dần ổn định trong năm 2024, thương mại hàng hóa được cải thiện trở lại, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực. Mức tăng trưởng kinh tế toàn cầu 2024 được đạt 3,2% (IMF, OECD) và trong bối cảnh lạm phát toàn cầu giảm tốc, từ 6,7% năm 2023 xuống còn 5,8% năm 2024.

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

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

- Tổng doanh thu: 125,6 tỷ đồng, đạt 117,6% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế: 57,3 tỷ đồng, đạt 196,9% so với kế hoạch.

Ghi chú: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024. Tổng doanh thu năm 2024 bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và doanh thu khác.

Trong năm, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành, thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và các quyết định của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đã tổ chức họp 26 cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Để thực hiện nhiệm vụ được giao, Hội đồng quản trị đã ban hành 16 quyết định thuộc thẩm quyền để thông qua các chủ trương liên quan đến: công tác quản trị và điều hành; phê duyệt đầu tư các dự án (*xem chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 đã được công bố thông tin*).

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

2. Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc:

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

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

3. Thù lao Hội đồng quản trị:

Trong năm 2024, tổng số tiền thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị là: 240.000.000 đồng, theo mức phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

(*Xem chi tiết tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán*).

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

- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó: Không phát sinh.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không phát sinh.

5. Tình hình cổ đông:

Tổng số cổ đông Công ty tính đến ngày 31/12/2024 là 970 cổ đông, trong đó:

- Cổ đông cá nhân: 968 cổ đông, sở hữu 3.887.204 cổ phiếu, chiếm 3,89% vốn điều lệ.
- Cổ đông tổ chức: 02 cổ đông, sở hữu 96.112.796 cổ phiếu, chiếm 96,11% vốn điều lệ.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025:

Năm 2025 sẽ kỷ niệm 50 năm giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước, là năm chuẩn bị cho kỷ nguyên vươn mình của dân tộc ta. Trước những kỳ vọng đó và nối tiếp đà phục hồi năm 2024, tại kỳ họp bất thường vào tháng 02/2025, Quốc hội đã thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng 8% trở lên. Mức tăng trưởng này cao hơn nhiều so với dự báo của các tổ chức kinh tế lớn của thế giới như WB, IMF, ADB; các tổ chức này đã dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2025 khoảng 6,1%-6,6%.

Trước thách thức lớn mục tiêu tăng trưởng trên 8%, Chính phủ đã xác định một số định hướng trọng tâm để đạt kỳ vọng tăng trưởng. Chủ trương phát triển dựa trên công nghệ mới (tài sản số, tài sản mã hóa) đang được triển khai trong thực tế. Đầu tư công tiếp tục được sử dụng để thúc đẩy tăng trưởng, nhiều dự án hạ tầng quan trọng dự kiến hoàn thành trong năm 2025. Chính phủ cũng đã thay đổi cách nhìn nhận về nền kinh tế tư nhân, xác định đây là động lực quan trọng nhất cho tăng trưởng và đóng góp trên 50% GDP. Chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ sẽ tiếp tục phối hợp hợp lý để điều tiết nền kinh tế, tín dụng ngân hàng vẫn kỳ vọng sẽ là kênh dẫn vốn quan trọng để đạt kỳ vọng tăng trưởng cao.

Trong bối cảnh trên, Hội đồng quản trị đề ra các định hướng và hoạt động trong năm 2025 như sau:

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

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông,

Chúng tôi tin rằng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty cùng với sự đồng tình và hỗ trợ của Quý cổ đông, Công ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức, phát huy tốt mọi nguồn lực, khai thác hiệu quả mọi cơ hội để tiếp tục phát triển trong năm 2025, hoàn thành tốt các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao.

Trên đây là nội dung báo cáo về hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025. Hội đồng quản trị cảm ơn sự tín nhiệm, ủng hộ của Quý cổ đông trong thời gian qua.

Kính chúc toàn thể Quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý cổ đông,

Được sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt việc điều hành hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (“Công ty”), đảm bảo thực hiện đúng các định hướng hoạt động, hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty đề ra.

PHẦN A: TỔNG KẾT HOẠCH ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

I. Tình hình kinh tế năm 2024:

- Kinh tế toàn cầu năm 2024 ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực hơn so với năm 2023 (dự kiến đạt 3,2% theo IMF), nhờ thương mại quốc tế khởi sắc và lạm phát được kiểm soát, dù vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro từ bất ổn chính trị và xung đột địa chính trị gia tăng. Trong bối cảnh kinh tế chính trị biến động phức tạp đó, kinh tế Việt Nam tiếp tục là điểm sáng của khu vực với mức tăng trưởng GDP đạt 7,09%, được thúc đẩy bởi sự phục hồi tích cực từ sản xuất công nghiệp và xây dựng, xuất khẩu tăng mạnh và dòng vốn FDI duy trì ổn định với mức giải ngân cao kỷ lục. Lạm phát tiếp tục được kiểm soát hiệu quả, với chỉ số CPI bình quân cả năm đạt 3,63%, thấp hơn đáng kể so với mục tiêu 4%-4,5% đề ra đầu năm.
- Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn đối mặt với một số thách thức như tỷ lệ nợ xấu ngân hàng gia tăng 3,4% so với 2023, áp lực cạnh tranh từ biến động tỷ giá USD/VND vẫn còn cao, giá bất động sản có xu hướng tăng cao và đặc biệt nhu cầu tiêu dùng nội địa phục hồi chậm hơn dự kiến. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2024 tăng 9,0% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng năm 2022 và 2023 tương ứng là 20% và 9,4%, vẫn chưa quay trở lại quỹ đạo tăng trưởng trước đại dịch. Nếu loại trừ yếu tố giá, mức tăng thực chỉ đạt khoảng 5,9%, cho thấy sức mua của người dân vẫn còn yếu do thu nhập phục hồi chậm, tâm lý tiết kiệm gia tăng, và niềm tin tiêu dùng chưa được củng cố vững chắc, ảnh hưởng đến sức mua và tiêu dùng của người dân. Điều này đã tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh bán lẻ, đặc biệt là tại các trung tâm thương mại như Sense City, Sense Market và SC VivoCity khi lưu lượng khách và mức chi tiêu bình quân trên mỗi lượt mua sắm chưa đạt kỳ vọng.

II. Tình hình thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2024:

- Hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, tính toán cân trọng các phương án đầu tư các dự án lớn; phát triển dự án mới. Trong năm 2024 đã khai trương mô hình kinh doanh mới Khách sạn Cần Thơ.
- Công tác tối ưu vận hành luôn được chú trọng thực hiện, lợi nhuận được tối đa hóa, đảm bảo hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư.

- Quản lý và điều hành hoạt động chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market và SC VivoCity đảm bảo hiệu quả kinh doanh tăng trưởng.
- Tổ chức thành công chuỗi sự kiện chào mừng kỷ niệm 10 năm thành lập chuỗi Sense City. Đây là chuỗi sự kiện xuyên suốt năm 2024 để tri ân các khách hàng và đánh dấu chặng đường phát triển mới của 04 Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ, Sense City Cà Mau, Sense City Bến Tre và Sense City Phạm Văn Đồng.
- Công tác chuyển đổi số vẫn luôn được quan tâm thực hiện, trong năm 2024 đã áp dụng phần mềm ERP vào quản lý hoạt động Sense Market và đang triển khai thực hiện cho khối văn phòng và các đơn vị còn lại.

III. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2024:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Năm 2024			
			Kế hoạch	Thực hiện	%KH	%TH2023
1	Tổng doanh thu	179.741	106.831	125.659	117,6%	69,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	17.861	29.117	57.330	196,9%	321,0%
3	Nộp Ngân sách Nhà nước	6.194	-	5.635		91,0%
4	Cổ tức	Không chia				

2. Tình hình tài chính:

- Nguồn vốn và nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2023
	Tổng nguồn vốn	2.271.009	2.216.026
1	Vốn chủ sở hữu	2.143.065	2.087.893
	- Vốn góp chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	867.538	858.651
	- Lợi nhuận chưa phân phối	275.527	229.242
2	Nợ phải trả	127.944	128.133
	- Nợ Ngắn hạn	21.996	22.185
	<i>Trong đó: vay ngắn hạn</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	- Nợ dài hạn	105.948	105.948
	<i>Trong đó: vay dài hạn</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

- **Vốn đầu tư:**

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2023
1	Đầu tư BĐS thương mại, Trung tâm thương mại	1.134.369	1.119.369
1.1	VCCD	754.099	754.099
1.2	Sense City Bến Tre	44.600	44.600
1.3	Sense City Cần Thơ	74.800	74.800
1.4	Sense City Cà Mau	74.970	74.970
1.5	Sense City Quận 9	53.900	53.900
1.6	Sense City Pleiku	70.000	70.000
1.7	Sense Market Cái Bè	30.000	15.000
1.8	Trung tâm thương mại Đông Bắc	32.000	32.000
2	Đầu tư bất động sản thương mại khác	496.540	479.282
2.1	Dự án An Phú	476.396	476.396
2.2	Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	20.144	2.887
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	50.691	50.691

3. Kinh doanh Trung tâm thương mại:

a. Chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, SC VivoCity:

- Đẩy mạnh hoạt động cho thuê và gia tăng tỷ lệ lấp đầy trong năm 2025, thông qua việc tái cấu trúc diện tích cho thuê phù hợp hơn với thị trường và khai thác cho thuê nhóm ngành hàng có khả năng thu hút, tăng trưởng tốt và có tiềm năng mở rộng mạng lưới kinh doanh cùng nguồn lực tài chính đảm bảo, song song đó cũng tích cực tăng cường hoạt động cho thuê ngắn hạn.
- Xây dựng chính sách chào thuê ưu đãi theo gói nhằm thuyết phục đối tác thuê hợp tác đồng loạt theo chuỗi nhằm gia tăng độ phủ mặt bằng tại Trung tâm thương mại, và tăng tính nhận diện thương hiệu thông qua chiến lược hợp tác với các đối tác lớn.
- Tổ chức và thực hiện các chuỗi sự kiện và hoạt động marketing có tính tương tác cao với khách hàng đối với các ngày lễ lớn như Kỷ niệm 17 năm thành lập SCID, 50 năm giải phóng miền Nam, trung thu, Halloween, Tết... để kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí sau khi được mở cửa hoạt động lại.
- Tiếp tục làm việc với một số cơ quan chức năng tại các tỉnh về thủ tục pháp lý đất để chuẩn bị đầu tư dự án trung tâm thương mại, đồng thời nghiên cứu mô hình kinh doanh mới tại một số dự án tiềm năng.

b. Mô hình Trung tâm thương mại Sense Market:

- Mô hình Trung tâm thương mại mới tại tuyến huyện Sense Market Cái Bè: sau một năm hoạt động đã đạt được các chỉ tiêu khả quan về hoạt động cũng như tài chính ban đầu, trong đó tỷ lệ lấp đầy bình quân năm 2024 đạt 85,4% và triển khai mô hình tự doanh F&B đầu tiên của Công ty.

4. Kinh doanh bất động sản cho thuê:

- Tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh Tòa nhà 253 Điện Biên Phủ - Quận 3 (Chip Sáng), song song đó nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.

5. Đầu tư phát triển dự án bất động sản:

- Dự án An Phú: tiếp tục thực hiện công tác xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư và xin giao đất, tuy nhiên vẫn còn một số vướng mắc về quy hoạch, đất công và đất xen cài, phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính, thực hiện các công việc liên quan đến hợp đồng hợp tác với Novaland.
- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: hiện đang thi công phần thô, dự kiến sẽ hoàn thành xây dựng và khai trương trong quý 4/2025.
- Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Cẩm Phả: công ty liên doanh đã hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, tiếp tục tiến hành công tác thiết kế và các thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng. Song song đó đàm phán với đối tác về phương án mua lại vốn điều lệ tại liên doanh và dự kiến sẽ khởi công xây dựng trong nửa cuối của năm 2025.
- Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Vinh: Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương đầu tư theo mô hình Sense Plaza và đang thương lượng với đối tác về phương án hợp tác đầu tư tối ưu.
- Dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long: Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương đầu tư theo mô hình Sense Festi và đang thực hiện thiết kế xin phép xây dựng. Dự kiến sẽ khởi công trong đầu quý 3/2025.

6. Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án cho Saigon Co.op:

- Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: hoàn thành bàn giao căn hộ ở và căn thương mại dịch vụ, đã thực hiện nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố xin cấp sổ hồng cho các căn hộ ở, và tiếp tục theo dõi thực hiện công tác bảo hành.
- Dự án Co.opmart Phạm Thế Hiển: quản lý công tác triển khai đầu tư xây dựng, đã hoàn thành và bàn giao cho Saigon Co.op đưa vào khai trương trong tháng 9/2024.
- Dự án Khách sạn Cần Thơ: hoàn thành xây dựng và khai trương vào tháng 6/2024. Hiện tại, Công ty đang phụ trách công tác quản lý và vận hành với các kết quả ban đầu khả quan. Tiếp tục rà soát cải thiện hoạt động và chuẩn hóa các quy trình cũng như kiện toàn bộ máy để làm tiền đề cho Công ty phát triển thành chuỗi khách sạn trong thời gian tới.

7. Một số nhiệm vụ khác:

- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

PHẦN B: ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

I. Dự báo tình hình kinh tế - xã hội năm 2025:

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

II. Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2025:

- 1) Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty:
 - Tổng doanh thu: 167,8 tỷ đồng.
 - Lợi nhuận trước thuế: 73,1 tỷ đồng.
- 2) Tiếp tục thực hiện công tác tối ưu vận hành, tối đa lợi nhuận đảm bảo đạt hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư, tối ưu hóa các chi phí vận hành.
- 3) Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại với các dự án trọng điểm sẽ được khởi công (gồm dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Cẩm Phả, Sense Festi Vĩnh Long) và khai trương (Văn phòng cho thuê 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa) trong năm 2025, và tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án An Phú.
- 4) Tiếp tục thực hiện dịch vụ quản lý dự án các dự án của Saigon Co.op theo kế hoạch, trong đó dự kiến hoàn thành xây dựng, bàn giao dự án siêu thị Co.opmart Thống Nhất cho Saigon Co.op trong năm 2025.
- 5) Mở rộng hệ sinh thái của Saigon Co.op/SCID qua triển khai các mô hình kinh doanh mới và thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động liên kết trong hệ thống, nhằm tạo ra giá trị cộng hưởng, đa dạng hóa nguồn thu và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.
- 6) Tập trung chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án theo mô hình mới sẽ khởi công trong thời gian tới.
- 7) Hoàn thiện công tác chuyển đổi số cho khối văn phòng, quản lý dự án của Công ty và tiếp tục triển khai đối với các công ty con trực thuộc.
- 8) Nghiên cứu và thực hiện công tác tái cơ cấu tổ chức và tinh gọn bộ máy hướng tới xây dựng hệ thống tổ chức linh hoạt, hiệu quả và vững mạnh, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong thời gian tới.


Đứng trước những khó khăn, thách thức tiềm tàng trong năm 2025, đặc biệt với thị trường Bất động sản thương mại nói riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn ý thức thực hiện nhiệm vụ với tinh thần tiết kiệm, chống lãng phí, vượt khó và trách nhiệm cao để thực hiện các định hướng kinh doanh mới. Trong từng thời điểm, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty sẽ có chỉ đạo thực hiện, tổ chức triển khai, giải quyết kịp thời những vướng mắc để hoàn thành mục tiêu và nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao trong năm 2025.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ chúng tôi. Kính chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Phạm Trung Kiên

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Căn cứ Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21/5/2024;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 các nội dung về hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát như sau:

I. Tổng kết hoạt động của Ban kiểm soát:

1. Các cuộc họp Ban kiểm soát:

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và triển khai các công tác như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty trong việc quản trị và điều hành, thẩm định các báo cáo tài chính, kết quả triển khai, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

2. Thẩm định các Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán:

Ban kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định các Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán, các báo cáo này cũng đã được Công ty công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty (website) theo quy định để cổ đông theo dõi.

Ban kiểm soát thống nhất với các ý kiến, nhận xét tại các báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và xác nhận kết quả như sau: Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện công tác hạch toán và lập báo cáo tài chính đầy đủ.



Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2024 thể hiện trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán như sau:

- Kết quả kinh doanh:
 - Tổng doanh thu: 125.658.513.852 đồng.
Đạt 117,6% so với kế hoạch (kế hoạch: 106,8 tỷ đồng).
 - Lợi nhuận trước thuế: 57.330.477.207 đồng.
Đạt 196,9% so với kế hoạch (kế hoạch: 29,1 tỷ đồng).
 - Lợi nhuận sau thuế: 56.772.035.177 đồng.
- Tổng tài sản: 2.271.008.878.061 đồng.
 - Tài sản ngắn hạn: 419.523.066.260 đồng.
 - Tài sản dài hạn: 1.851.485.811.801 đồng.
- Tổng nguồn vốn: 2.271.008.878.061 đồng.
 - Nợ phải trả: 127.943.635.044 đồng.
 - Vốn chủ sở hữu: 2.143.065.243.017 đồng.

3. Giám sát tình hình tuân thủ quy định pháp luật, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

3.1. Tuân thủ quy định pháp luật:

- Hoạt động chung: Công ty đã thực hiện kê khai và nộp ngân sách Nhà nước đầy đủ và đúng quy định. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Bộ luật Lao động, các luật khác có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.
- Thực hiện công bố thông tin: Công ty đã thực hiện cơ bản đầy đủ và kịp thời việc công bố thông tin trên website của Công ty, hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định của đối với các thông tin có liên quan đến hoạt động quản trị và điều hành của Công ty.

3.2. Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

Hội đồng quản trị đã tiến hành triệu tập và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Việc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và Điều lệ Công ty được giám sát, kiểm tra và thực hiện đầy đủ. Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ các quyết nghị tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21/5/2024:

- Phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện đúng phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua.
- Lựa chọn công ty kiểm toán: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã quyết định chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. Tổng Giám đốc đã ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và triển khai thực hiện theo đúng quy định.

- Chi trả thù lao Ban kiểm soát: Công ty đã thực hiện việc chi trả thù lao năm 2024 cho Ban kiểm soát theo mức thù lao đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua, cụ thể:
 - Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
 - Kiểm soát viên: 2.000.000 đồng/tháng.

(Xem chi tiết tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán).

4. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành:

Qua thực hiện công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2024 đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các Quy chế, Quy định khác của Công ty. Các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với chức năng và quyền hạn của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, triển khai hoạt động kinh doanh theo đúng chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực trong công tác điều hành, vượt qua những thách thức và khó khăn, giữ ổn định hoạt động kinh doanh, thực hiện nghiêm túc các quyết định của Hội đồng quản trị để triển khai kế hoạch kinh doanh.

5. Giao dịch giữa Công ty, công ty con với người có liên quan:

- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty: Không phát sinh.
- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty: Xem chi tiết tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không phát sinh.

II. Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:

Ban kiểm soát đã nhận được sự hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Thành viên Ban kiểm soát được mời tham dự hầu hết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Trong năm, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ đơn thư nào của cổ đông đề nghị kiểm tra, xác minh các vấn đề liên quan đến hoạt động quản lý và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát không phát hiện vấn đề bất thường nào trong công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác của Công ty.

III. Nhận xét - Đánh giá:

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thách thức và khó khăn đối với hoạt động của Công ty, nhưng với sự nỗ lực lớn trong việc thực hiện quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và



Ban Tổng Giám đốc, tiết giảm tối đa chi phí, Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao.

Ban kiểm soát nhận định Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành trách nhiệm quản lý và điều hành của mình.

Ban kiểm soát đã thực hiện và hoàn thành các nhiệm vụ theo quy định tại các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

IV. Kiến nghị:

Ban kiểm soát nhận định năm 2025 sẽ có nhiều thách thức đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị tiếp tục tăng cường công tác giám sát, chỉ đạo thực hiện triển khai đầu tư các dự án bất động sản thương mại trọng điểm đúng kế hoạch, tiến độ; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng nguồn vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng mục đích, đúng quy định và hiệu quả.

V. Định hướng hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát:

- 1) Tiếp tục giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị trong việc quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
- 2) Đánh giá, thẩm định các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty.
- 3) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban kiểm soát theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát trân trọng cảm ơn cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV Công ty đã giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban kiểm soát hoạt động và hoàn thành nhiệm vụ được giao trong năm 2024. Kính chúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thành công tốt đẹp.

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban kiểm soát, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Phú Khánh

Số: 01/2025/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

V/v Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của Công ty đã được công bố thông tin theo quy định và được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: <https://scid.vn> (mục: “Quan hệ cổ đông/Các báo cáo/Báo cáo tài chính”), gồm các nội dung sau:

- 1) Báo cáo kiểm toán độc lập.
- 2) Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024.
- 3) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024.
- 4) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024.
- 5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán như sau:

Stt	Chỉ tiêu cơ bản	BCTC riêng (đồng)	BCTC hợp nhất (đồng)
1	Tổng tài sản	2.271.008.878.061	2.564.036.182.882
2	Tổng doanh thu	125.658.513.852	187.282.543.120
2.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.506.192.940	99.050.317.216
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính	90.999.889.345	20.378.049.788
2.3	Doanh thu khác	152.431.567	1.598.013.899
2.4	Lãi/lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	-	66.256.162.217
3	Tổng chi phí	68.328.036.645	113.815.013.058
3.1	Giá vốn hàng bán	10.049.548.644	37.139.570.321
3.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	51.544.402.645	54.302.471.532
3.3	Chi phí bán hàng	395.432.668	20.868.359.232
3.4	Chi phí tài chính	5.531.081.307	305.100.000
3.5	Chi phí khác	807.571.381	1.199.511.973
4	Lợi nhuận trước thuế	57.330.477.207	73.467.530.062
5	Lợi nhuận sau thuế	56.772.035.177	66.854.718.904

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 02/2025/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v Phân phối lợi nhuận năm 2024

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị;
- Căn cứ Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc;
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	56.772.035.177
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024:	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	28.386.017.588
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	2.838.601.759
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (1%)	567.720.352
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2024	24.979.695.478
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	218.754.697.899
5. Chia cổ tức 2024 (3%)	30.000.000.000
6. Tổng lợi nhuận còn lại	213.734.393.377

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 03/2025/TT-BKS

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
V/v Chọn công ty kiểm toán năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ Tài chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;
- Căn cứ Danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025 được ban hành kèm theo Quyết định số 2730/QĐ-BTC ngày 15/11/2024 của Bộ Tài chính;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty).

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là một trong những công ty kiểm toán độc lập có uy tín hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty cổ phần đại chúng nói chung và các công ty niêm yết nói riêng. Đồng thời, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C cũng là công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025. Bên cạnh đó, từ khi Công ty được thành lập đến nay, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã và đang cung cấp dịch vụ soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty, các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tiếp tục cung cấp dịch vụ soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, giao người đại diện theo pháp luật của Công ty ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và triển khai thực hiện theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Phú Khánh

Số: 04/2025/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

V/v Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua mức thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 (giữ nguyên như năm 2024), cụ thể như sau:

1. Thù lao Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
- Kiểm soát viên: 2.000.000 đồng/tháng.

(Thuế thu nhập cá nhân có liên quan đến các khoản thù lao trên do Công ty chi trả)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH *nh*



Vũ Anh Khoa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

Số: 1.0903/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

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



Phạm Mỹ Tuyên

Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		419.523.066.260	417.452.216.544
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466
1. Tiền	111		22.394.654.805	11.975.650.797
2. Các khoản tương đương tiền	112		59.706.464.851	84.700.848.669
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		288.266.823.126	276.013.433.383
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.011.393.545)	(4.706.293.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	279.418.923.126	266.860.433.383
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.896.790.084	38.148.161.405
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	11.295.856.962	15.489.799.105
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.000.848.316	268.803.997
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	23.635.887.867	21.722.798.303
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.933.240.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
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		6.258.333.394	6.614.122.290
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.877.248.912	3.007.028.910
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		332.685.132	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.048.399.350	3.607.093.380
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.851.485.811.801	1.798.573.475.202
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		139.540.493.693	112.317.925.202
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	28.325.781.693	26.103.213.202
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.214.712.000	86.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.575.303.460	2.736.418.425
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.455.560.675	2.434.083.862
- Nguyên giá	222		12.010.145.201	11.809.940.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.554.584.526)	(9.375.856.272)
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	3.119.742.785	302.334.563
- Nguyên giá	228		4.554.329.792	1.276.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.434.587.007)	(974.165.437)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	36.078.675.198	37.749.107.382
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.738.963.321)	(20.068.531.137)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		496.540.000.649	480.718.677.007
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	496.540.000.649	480.718.677.007
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.172.011.814.245	1.162.237.795.552
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	144.600.000.000	129.600.000.000
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	(13.047.762.273)	(7.821.780.966)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.739.524.556	2.813.551.634
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.733.440.556	2.807.719.634
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13a	6.084.000	5.832.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.271.008.878.061	2.216.025.691.746

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		127.943.635.044	128.132.663.341
I. Nợ ngắn hạn	310		21.995.947.074	22.184.975.371
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	4.432.270.130	1.175.549.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	629.661.085	1.543.947.285
4. Phải trả người lao động	314	V.16	3.161.839.843	7.000.636.348
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		258.730.111	241.818
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		79.720.245	72.472.950
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	545.198.127	708.437.848
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	12.888.527.533	11.683.689.269
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
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.17b, c	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: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.143.065.243.017	2.087.893.028.405
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.143.065.243.017	2.087.893.028.405
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	867.538.509.941	858.650.617.915
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	275.526.733.076	229.242.410.490
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		218.754.697.899	229.242.410.490
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		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		2.271.008.878.061	2.216.025.691.746

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lậpPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

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

Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		57.330.477.207	17.861.258.812
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	3.253.258.787	4.926.420.284
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c, 7	5.233.644.368	18.825.470.225
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 6	(91.143.987.578)	(61.075.101.118)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(25.326.607.216)	(19.461.951.797)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(31.491.162.070)	(17.258.393.709)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.733.090.299	(2.485.545.198)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.204.059.076	(2.413.380.451)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(7.508.035)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.18	30.370.000	2.240.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(425.352.301)	(434.213.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(53.275.602.212)	(42.058.752.793)
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		(24.992.861.448)	(2.806.669.600)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, V.3a VI.6	-	195.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(626.569.954.098)	(521.676.026.430)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		614.011.464.355	524.489.350.436
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
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		91.264.209.173	142.245.995.115
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		38.712.857.982	127.448.449.521

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a	(12.635.580)	(38.026.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12.635.580)	(38.026.400)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(14.575.379.810)	85.351.670.328
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	96.676.499.466	11.324.829.138
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

Số: 1.0986/25/TC-AC

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**Hoàng Thái Vương****Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền

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

Phạm Mỹ Tuyên**Kiểm toán viên**

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		578.664.570.784	546.641.775.676
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	209.613.045.664	117.031.656.732
1. Tiền	111		37.775.920.662	26.930.808.063
2. Các khoản tương đương tiền	112		171.837.125.002	90.100.848.669
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		311.978.037.810	352.062.520.954
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.011.393.545)	(4.706.293.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	303.130.137.810	342.909.520.954
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		46.877.024.918	67.371.074.615
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	15.018.469.744	38.855.316.794
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.056.117.316	4.885.575.716
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	23.838.240.919	22.963.422.105
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.933.240.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.717.481.614	951.324.361
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.717.481.614	951.324.361
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.478.980.778	9.225.199.014
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.994.378.943	3.178.039.824
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.436.202.485	220.794.726
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.048.399.350	5.826.364.464
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.985.371.612.098	1.936.172.510.773
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		139.560.493.693	112.337.925.202
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	28.325.781.693	26.103.213.202
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.234.712.000	86.234.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		78.787.164.522	61.305.216.770
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	75.657.782.840	60.983.243.314
- Nguyên giá	222		165.799.920.753	144.762.651.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.142.137.913)	(83.779.408.062)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.129.381.682	321.973.456
- Nguyên giá	228		5.946.410.250	2.668.580.458
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.817.028.568)	(2.346.607.002)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	36.078.675.198	37.749.107.382
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.738.963.321)	(20.068.531.137)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		497.862.223.112	483.766.267.800
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	497.862.223.112	483.766.267.800
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.228.639.003.624	1.237.027.407.196
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.228.639.003.624	1.237.027.407.196
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.444.051.949	3.986.586.423
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.339.055.076	3.904.778.708
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	104.996.873	81.807.715
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.564.036.182.882	2.482.814.286.449

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		161.167.059.251	145.200.061.157
I. Nợ ngắn hạn	310		47.234.603.460	32.464.659.788
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	21.011.269.745	1.879.958.144
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		499.243.250	295.458.171
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.763.706.833	2.782.351.907
4. Phải trả người lao động	314	V.17	4.766.726.677	9.088.360.487
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		555.699.743	159.419.409
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		79.720.245	72.472.950
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	5.669.709.434	6.502.949.451
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	12.888.527.533	11.683.689.269
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		113.932.455.791	112.735.401.369
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	173.900.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	111.322.903.336	110.997.145.176
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	2.609.552.455	1.564.356.193
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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



Tạ Ngọc Thảo
Người lập



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



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

Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.467.530.062	7.275.464.287
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	9.447.260.380	9.848.189.647
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	7.663.061	19.800.228.035
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2c; VI.3, 7	(86.778.310.238)	(34.019.826.668)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.855.856.735)	2.904.055.301
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.855.894.885)	(39.025.363.767)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(766.157.253)	439.479.634
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		12.890.923.775	(1.393.021.458)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		133.237.653	(2.015.633.770)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(7.508.035)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(5.100.954.582)	(4.511.615.651)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	30.370.000	2.240.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(425.352.301)	(434.213.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.949.684.328)	(44.041.581.349)
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		(39.466.569.357)	(8.334.358.584)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 10; VI.7	-	195.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(727.983.146.275)	(618.522.922.220)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		767.762.529.419	565.287.158.655
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.230.895.053	145.334.084.217
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		96.543.708.840	83.959.762.068

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lậpPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

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

Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

**TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2024
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

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

Số: 1.0904/25/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 07 đến trang 16 đính kèm theo, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập theo cơ sở như mô tả tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty theo cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như mô tả tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến về các vấn đề sau:

- Báo cáo này không trình bày các thông tin về tính hiệu quả của việc sử dụng nguồn vốn thu được từ tăng vốn điều lệ hoặc sự bảo toàn của nguồn vốn này (thuyết minh số III.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn).
- Báo cáo này chỉ được sử dụng để tổng hợp tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính và được lập để giúp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.
- Như đã trình bày tại mục II. của Báo cáo tình hình sử dụng vốn, số tiền còn lại chưa sử dụng theo phương án sử dụng vốn được Công ty dùng để gửi tiết kiệm hoặc luân chuyển vốn cho hoạt động kinh doanh.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền



Phạm Mỹ Tuyên

Kiểm toán viên

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

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

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Cơ sở phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thực hiện theo:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2011;
- Bản cáo bạch ngày 28 tháng 01 năm 2013;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024.

2. Thông tin về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn

- Tên cổ phiếu chào bán: cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 25.507.764 cổ phiếu.
- Giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 255.077.640.000 VND.
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền mua: 3:1.
- Phương thức chào bán: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua. Đối với cổ phiếu còn lại sau khi đã chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1 do cổ đông không thực hiện quyền mua và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh sau làm tròn theo phương pháp số học, Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chào bán theo chương trình thu hút nguồn nhân lực và phát triển đơn vị với mức giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian thực hiện: dự kiến quý 3 năm 2011.
- Mục đích phát hành:
 - Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2011 và Bản cáo bạch ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Công ty về việc sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND, kế hoạch sử dụng vốn đã công bố theo Bản cáo bạch như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 - 2016	448.427.805 USD	195.600.000.000 VND
Dự án Co.opmart tại Cát Bi, TP. Hải Phòng	2011 - 2013	62.190.000.000 VND	43.530.000.000 VND
Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 - 2014	105.600.000.000 VND	15.850.000.000 VND
Cộng			254.980.000.000 VND

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty chỉ còn đầu tư cho 02 dự án với số tiền dự kiến phân bổ cho các dự án như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 – 2016	448.427.805 USD	198.450.000.000 VND
An	2011 – 2014	105.600.000 000 VND	15.850.000.000 VND
Cộng			214.300.000.000 VND

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty chỉ còn đầu tư cho Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op, chi tiết như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 – 2016	448.427.805 USD	198.450.000.000 VND
Cộng			198.450.000.000 VND

Đối với Dự án Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An mà Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt đầu tư trước đó, đối tác đã ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty để triển khai dự án là Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (sau đây gọi tắt là “Công ty BMC”) đang gặp vướng mắc về thủ tục pháp lý đất đai tại địa phương nên không thể bàn giao mặt bằng cho Công ty theo đúng tiến độ đã cam kết. Năm 2022, Công ty đã khởi kiện Công ty BMC ra tòa án có thẩm quyền để yêu cầu thanh toán tiền nợ còn tồn đọng cho Công ty và yêu cầu chấm dứt hợp đồng hợp tác do Công ty BMC không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng. Năm 2023, tòa án có thẩm quyền đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác và buộc Công ty BMC phải thanh toán nợ gốc và lãi chậm thanh toán cho Công ty. Do đó Công ty sẽ không tiếp tục đầu tư dự án này và chuyển khoản nợ phải thu khi Công ty thu hồi được từ Công ty BMC để bổ sung vào vốn lưu động của Công ty phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Do đó, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu chỉ còn sử dụng cho Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op nêu trên.

3. Thực tế thực hiện

Dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong khoảng thời gian từ ngày 04 tháng 3 năm 2013 đến ngày 04 tháng 5 năm 2013 với thông tin chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phân phối : 25.507.764 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông
- Giá chào bán : 10.000 VND/cổ phiếu
- Tổng số tiền thu được : 255.077.640.000 VND
- Tổng chi phí (phí tư vấn hồ sơ phát hành) : 100.000.000 VND
- Tổng thu ròng : 254.977.640.000 VND

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

II. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu 255.077.640.000 VND đã được Công ty sử dụng như sau:

Tên dự án	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 01/01/2024	Số tiền sử dụng trong năm	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2024	Ghi chú
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	29.011.807.478	-	29.011.807.478	Xem chi tiết ở Phụ lục
Cộng	29.011.807.478	-	29.011.807.478	

Số tiền còn lại chưa sử dụng theo phương án sử dụng vốn được Công ty dùng để gửi tiết kiệm hoặc luân chuyển vốn cho hoạt động kinh doanh.

Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của các thông tin công bố trong Báo cáo này.



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



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

Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
1	VT01/0513	27/05/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 05/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	42.417.262
2	VT01/0613	25/06/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 06/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - AN PHÚ	31.017.622
3	0039/0713	12/07/2013	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	11.993.520
4	VT01/0713	25/07/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 07/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.410
5	VT01/0813	26/08/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 08/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	32.519.901
6	VT01/0913	25/09/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 09/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.407
7	VT01/1013	25/10/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 10/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	24.389.926
8	VT01/1113	25/11/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 11/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	31.503.653
9	KC09/1213	05/12/2013	TRẢ NỢ GÓC VÀ LÃI VAY THÁNG 12/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN	10.162.473
10	0075/1213	26/12/2013	THANH TOÁN CHI PHÍ PHÁT QUANG VỆ SINH MẶT BẰNG DỰ ÁN AN PHÚ - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐỒNG A	24.818.182
11	0054/0114	23/01/2014	THI CÔNG PHÁT CỎ VÀ BƠM NƯỚC XỬ LÝ NGẬP - CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI QUẢN TIỀN PHONG	4.545.455
12	0082/0114	27/01/2014	THANH TOÁN PHẦN CÒN LẠI HĐ THIẾT KẾ KHU TMDV & NHÀ Ở SGC SỐ 008/HĐKT-MTD/2012 - HĐ AA/11P 0000065. - CÔNG TY TNHH TƯ VẤN - THIẾT KẾ MINH TIỀN	130.496.292
13	0001/0414	01/04/2014	THANH TOÁN ĐỢT 1, 2 HĐ TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHU PHỨC HỢP NHÀ Ở - TT TM AN PHÚ QUẬN 2 - CTY TNHH NGÔI NHÀ ĐỒNG DƯƠNG (INDOCHINA HOUSE)	1.050.000.000
14	0012/0614	11/06/2014	TT CHI PHÍ BỐC MỘ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN P. AN PHÚ, QUẬN 2 - HĐ 52/HĐ-MTĐT - HĐ AA/12P 0015580. - CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ TP HCM	32.507.000
15	0040/0614	23/06/2014	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở NHÀ Ở - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	4.641.780

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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
16	0006/1214	03/12/2014	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẠT KHẢN CẤP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DỤNG 2 NGÔI MỘ THEO HẸ 18/HẸKT. HẸ AA/12P -15. - TRUNG TÂM BT&PH GIÁ TRỊ DI TÍCH LỊCH SỬ - VH TP.HCM	29.196.291
17	0021/1214	10/12/2014	TT ĐỢT 1 - 50% GTHĐ SỐ 04/HẸKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẠT 8 NGÔI MỘ CỎ. HẸ BT/14P - 0000091	1.148.949.938
18	ANPHU01/1214	23/12/2014	NGÀY 03/12/2014. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ	165.000.000
19	0062/1214	25/12/2014	KC TIỀN BỎI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THÂN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 1) - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	65.454.545
20	0033/0115	15/01/2015	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HẸ 390/2014/HĐ-TTKT1) TẠI AN PHÚ, Q2. HẸ NG/14P - 753 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	17.309.217
21	0030/0315	31/03/2015	TT TIỀN ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ CẨM MỘC AN PHÚ THEO HẸ 191/ĐĐBĐ. HẸ BT/11P - 104 - CÔNG TY TNHH ĐO ĐẠC - TƯ VẤN XD BẾN THÀNH	300.000.000
22	0033/0415	16/04/2015	TT TIỀN HỖ TRỢ BỎI THƯỜNG THIẾT HẠ NHÀ ĐẤT TẠI DỰ ÁN 87 HA KQH PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ AN PHÚ, QUẬN 2 (MAI VĂN XIẾU) - MAI VĂN XIẾU	1.650.000.000
23	0034/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỒ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM THỊ BÍCH NGA	500.000.000
24	0035/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỒ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHAN THỊ MỸ TIỀN	350.000.000
25	V3023291	03/08/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TÒA LỒ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - NGUYỄN THỊ NĂM	(25.341.333)
26	ANPHU01/0815	31/08/2015	THU HỒI KINH PHÍ BỎI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠ CHO CÁC HỘ DÂN NÀM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỎI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(MAI VĂN XIẾU) - AN PHÚ	120.000.000
27	0023/0915	15/09/2015	KC TIỀN BỎI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THÂN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 2) - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	1.148.949.938
28	0033/0915	24/09/2015	TT ĐỢT 2 - 50% GTHĐ SỐ 04/HẸKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẠT 8 NGÔI MỘ CỎ. HẸ BT/14P - 0000261	81.000.000
29	DC01/1015	01/10/2015	NGÀY 08/09/2015. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	6.097.481
			TT 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HẸ DVPL SỐ 141/2015 - HẸ LN/15P 0000263 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THÀNH VIÊN	
			KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - CHI PHÍ LÃI VAY BT VT01/1013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐDTL-VIETINBANK - AN PHÚ	

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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
30	DC06/1015	01/10/2015	KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ THIẾT HẠİ CHO CÁC HỘ DÂN NẴM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ - MAI VĂN XIẾU (V3023291 NGÀY 03/08/2015) - AN PHÚ	4.071.333
31	0018/1015	08/10/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 344,5 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 56 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2.(ÔNG ĐÀO VĂN KHÁNH) - ĐÀO VĂN KHÁNH	3.300.000.000
32	0003/1115	04/11/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 191 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 111 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 3 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2.(BÀ NGUYỄN THỊ THIÊN) - NGUYỄN THỊ THIÊN	2.150.000.000
33	V018971	27/11/2015	THU HỒİ KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ THIẾT HẠİ CHO CÁC HỘ DÂN NẴM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(NGUYỄN THỊ THIÊN) - AN PHÚ	(243.520.750)
34	V5762	25/01/2016	THU HỒİ KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỒ TRỢ THIẾT HẠİ CHO CÁC HỘ DÂN NẴM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(VÕ THANH TÙNG)	(276.053.550)
35	0024/0216	29/02/2016	TT ĐỢT 2 - 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 - HĐ LN/16P 11	81.000.000
36	LC01/0416	12/04/2016	TT CHI PHÍ THI CÔNG HÀNG RÀO TÔN THEO HĐ 001/HĐTC/CV-SGP Q2 - HĐ CV/11P 105 - DỰ ÁN AN PHÚ	352.990.282
37	0039/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG DỰ ÁN AN PHÚ THEO HĐ SỐ 09/HĐKT, 11/PLHĐ NGÀY 31/12/2010.	161.214.331
38	0043/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẠT KHẢN CẤP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DỰNG 2 NGÔI MỘ THEO HĐ 18/HĐKT - DA AN PHÚ. HĐ AA/12P 36	29.196.292
39	KC06/1116	28/11/2016	CHI PHÍ THI CÔNG RÀ PHÁ BOM, Mìn, VẬT NỔ TẠI DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (100%) THEO HĐ 191/2016/HĐ-RPBM. HĐ 468	20.090.909
40	0043/1116	30/11/2016	TT ĐỢT 3 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/16P 443	84.000.000
41	LC01/0317	28/03/2017	THANH TOÁN ĐỢT 1 (10%) THEO HĐ 09/2017/HĐKT-AP NGÀY 03/03/17 - SỐ HĐ DP/14P 0000169 - 28/03/17 - CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ DP	1.181.818.182
42	0044/0417	28/04/2017	TT ĐỢT 4 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/17P 0000075 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THANH VIÊN	30.000.000
43	KC07/0717	14/07/2017	TT ĐỢT 1 (30%) HĐ 01/2017/HĐKS-AP NGÀY 04/07/17 - CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT - DỰ ÁN NHÀ Ở, TM & DV AN PHÚ - CÔNG TY TNHH TMDV CÔNG NGHỆ NƯỚC B.A.T.T	94.318.181
44	TV01/0917	05/09/2017	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1) TẠI AN PHÚ, Q2. HĐ NG/17P - 003- ĐỢT 2 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	32.727.273



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
45	TV04/1217	31/12/2017	CHI PHÍ KIỂM TOÁN HẠNG MỤC HÀNG RÀO BAO DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TM&DV QUẬN 2- HĐ 144.XD/2015/HĐKT - CN TẠI TP. HCM - CTY TNHH TVĐT.TC. KT, THUẾ-KT COM.PT	8.998.389
46	0015/0218	12/02/2018	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 589,25 M2 TẠI P. AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM CÔNG HOANH	1.850.000.000
47	0018/0218	12/02/2018	TT KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT Q4/2017 VÀ Q1/2018 KHU ĐÔ THỊ P. AN PHÚ, QUẬN 2 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THỦ THIÊM	10.744.353.962
48	TV01/0318	13/03/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HĐ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT 1- 50%) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	366.225.000
49	TV02/1018	29/10/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HĐ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT CUỐI) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	77.852.500
50	UNC1911_00008	05/11/2019	TT KINH PHÍ ĐÓNG GÓP THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT KẾT P. AN PHÚ, Q.2	170.738.379
51	TV2206_00035	01/06/2022	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 TẠI AN PHÚ, Q2 THEO HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1), PL01/PLHĐ-AP NGÀY 26/3/2021 & PL.02/PLHĐ NGÀY 15/11/2021 - ĐỢT CUỐI	294.545.455
52	UNC2209_00031	29/09/2022	TT ĐÓNG GÓP KINH PHÍ GIẢI QUYẾT BỐI THƯỜNG CHO BÀ TRẦN THỊ CÂY TẠI DỰ ÁN KẾT PHÁT TRIỂN P. AN PHÚ, TP. THỦ ĐỨC	1.433.637.350
53	TV2308_00006	28/08/2023	CHI PHÍ LẬP VI BẢNG THEO HĐ 452/2023/HDDV-VB NGÀY 31/7/2023- DA AN PHÚ	15.000.000
CỘNG				29.011.807.478

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



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

Handwritten signature of Phạm Xuân Phong.



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

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

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

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

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

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

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

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

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

Số: 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Biên bản phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 16/05/2025 của Công ty (Đại hội).

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024 và định hướng hoạt động năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc.

1. Kết quả thực hiện năm 2024:

- Tổng doanh thu: 125,6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 57,3 tỷ đồng.

2. Kế hoạch năm 2025:

- Tổng doanh thu: 167,8 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 73,1 tỷ đồng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán theo Tờ trình số 01/2025/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Tờ trình số 02/2025/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2024	56.772.035.177
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024:	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	28.386.017.588
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	2.838.601.759
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (1%)	567.720.352
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2024	24.979.695.478
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	218.754.697.899
5. Chia cổ tức năm 2024 (3%)	30.000.000.000
6. Tổng lợi nhuận còn lại	213.734.393.377

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 6. Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty theo Tờ trình số 03/2025/TT-BKS của Ban kiểm soát.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 7. Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 theo Tờ trình số 04/2025/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

1. Thù lao cho Hội đồng quản trị:
 - Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
 - Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.
2. Thù lao cho Ban kiểm soát:
 - Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
 - Kiểm soát viên: 2.000.000 đồng/tháng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 8. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông Công ty nhất trí thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/05/2025.

Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất giao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- UBCKNN, SGDCK HN, TCTLKBTCK VN;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

THẺ BIỂU QUYẾT

V.....

.....

Tổng số phiếu biểu quyết:..... phiếu