

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 159 /SCID
"V/v công bố thông tin
BCTC riêng Quý 3/2022"

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op
Trụ sở chính: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: (028) 38360143
Fax: (028) 38225457

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Trung Kiên

Chức vụ: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty

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

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Trung Kiên

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 158./SCID

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022

"V/v giải trình thay đổi LNST
tại BCTC riêng Quý 3/2022"

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID) xin gửi lời chào trân trọng đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh ước thực hiện của Quý 3/2022, SCID xin giải trình thay đổi của chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2022 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Thay đổi
Lợi nhuận sau thuế TNDN (đồng)	13.502.377.924	17.579.313	76.708,34%

So với cùng kỳ, Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2022 của SCID tăng 13.484.798.611 đồng (tương đương tăng 76.708,34%). Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Tổng doanh thu trong kỳ tăng 11.475.498.015 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng là 11.475.498.015 đồng.
- Tổng chi phí trong kỳ giảm 1.899.771.977 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng là 1.899.771.977 đồng.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 109.528.619 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng tương ứng là 109.528.619 đồng.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT (02).



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

.....~ ~.....

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2022

2022

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(ước thực hiện)	
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		356,995,017,462	349,902,108,994
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	278,592,489,617	207,083,114,072
1. Tiền	111		6,583,637,225	9,175,775,332
2. Các khoản tương đương tiền	112		272,008,852,392	197,907,338,740
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13,801,227,804	12,858,750,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13,801,227,804	13,798,767,426
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	-	(940,017,426)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57,379,914,941	124,814,378,290
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	24,920,479,907	24,163,537,166
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	746,511,429	43,801,009
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	69,600,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	15,112,923,605	31,007,040,115
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
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		7,221,385,100	5,145,866,632
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3,614,291,720	1,538,773,252
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	3,607,093,380	3,607,093,380
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,857,167,429,235	1,807,555,371,327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86,214,712,000	86,214,712,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	86,214,712,000	86,214,712,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3,530,078,417	4,387,413,203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3,347,203,526	4,149,788,306
- Nguyên giá	222		11,388,019,225	11,388,019,225
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8,040,815,699)	(7,238,230,919)
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	182,874,891	237,624,897
- Nguyên giá	228		1,063,500,000	1,063,500,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(880,625,109)	(825,875,103)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	124,197,755,755	128,015,598,388
- Nguyên giá	231		160,418,378,179	160,418,378,179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36,220,622,424)	(32,402,779,791)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		494,628,173,100	491,486,136,658
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	494,628,173,100	491,486,136,658
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,146,900,750,584	1,096,102,039,989
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	114,600,000,000	116,640,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1,040,459,576,518	989,709,576,518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(8,158,825,934)	(10,247,536,529)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,695,959,379	1,349,471,089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1,054,711,059	1,034,476,624
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		641,248,320	314,994,465
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,214,162,446,697	2,157,457,480,321

339
CỔ
CỔ
ĐẦU TƯ
SÀI GÒN
IN 7-7

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		131,346,359,804	125,708,017,866
I. Nợ ngắn hạn	310		20,217,622,838	14,579,280,900
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	418,237,667	99,016,659
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	450,992,894	1,591,606,600
4. Phải trả người lao động	314	V.15	2,256,941,131	91,447,777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	3,376,853,284	1,110,426,875
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1,364,299,200	65,884,500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	2,233,905,734	2,977,802,561
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	10,116,392,928	8,643,095,928
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		111,128,736,966	111,128,736,966
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	111,128,736,966	111,128,736,966
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		-	-

3210
 IG TY
 PHÂN
 PHÁT T
 ÒN CO.
 P HỒ C

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,082,816,086,893	2,031,749,462,455
I. Vốn chủ sở hữu	410		2,082,816,086,893	2,031,749,462,455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.20	837,216,326,572	831,833,672,579
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	245,599,760,321	199,915,789,876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		232,097,382,397	199,915,789,876
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		13,502,377,924	-
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		2,214,162,446,697	2,157,457,480,321

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022



Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,307,338,674	3,912,440,937	19,238,966,545	17,778,902,265
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4,307,338,674	3,912,440,937	19,238,966,545	17,778,902,265
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3,207,263,835	2,962,997,334	8,924,499,288	7,579,679,161
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,100,074,839	949,443,603	10,314,467,257	10,199,223,104
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21,487,468,120	10,408,026,932	67,214,009,016	63,149,815,964
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(1,315,959,173)	3,406,859,966	(3,028,728,021)	5,616,604,817
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	143,813,601	42,799,314	280,282,093	118,913,342
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10,023,998,316	7,282,231,942	27,591,236,956	24,828,668,270
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13,735,690,215	625,579,313	52,685,685,245	42,784,852,639
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1,159,090	-	20,279,765	193,495,911
12. Chi phí khác	32	VI.8	344,000,000	608,000,000	465,594,427	908,000,600
13. Lợi nhuận khác	40		(342,840,910)	(608,000,000)	(445,314,662)	(714,504,689)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13,392,849,305	17,579,313	52,240,370,583	42,070,347,950
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(109,528,619)	-	(326,253,855)	8,936,000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>13,502,377,924</u>	<u>17,579,313</u>	<u>52,566,624,438</u>	<u>42,061,411,950</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022


Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		21,756,452,608	25,098,642,096
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(11,582,618,729)	(9,023,729,011)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16,304,005,572)	(16,538,645,812)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2,225,216,309	3,910,768,119
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(8,762,640,280)	(94,937,208,439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12,667,595,664)	(91,490,173,047)
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		(3,163,919,641)	(2,358,460,100)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		100,000,000	984,500,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(18,403,480,338)	(3,100,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		71,403,480,338	76,875,651,675
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(50,750,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		2,040,000,000	510,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		83,113,083,850	55,434,443,384
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		84,339,164,209	128,346,134,959



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Thu tiền từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(162,193,000)	(19,935,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(162,193,000)	(19,935,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		71,509,375,545	36,836,026,912
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	207,083,114,072	160,589,346,884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	278,592,489,617	197,425,373,796

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong quý có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Cấu trúc Công ty*Các công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH SCID 23/9	Số 04 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp.HCM	Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường 4, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku	Số 29 Nguyễn Văn Cừ, phường Ia Kring, TP.Pleiku, tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	Số 09 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121 đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin	Khu phức hợp số 2, phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai	Lô T3-1.1 Khu công nghệ cao TP.HCM, Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú A, quận 9, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc	Lô đất số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, Tp.Hà Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở	40%	40%	40%
Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Phú B, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	25%	25%	25%

Nhân viên

Tại ngày kết thúc của kỳ kế toán quý, Công ty có 62 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 60 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Chi phí trả trước

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cải tạo

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

6. Tài sản thuê hoạt động

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. **Vốn chủ sở hữu**

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

13. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

14. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

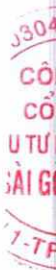
Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2022**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	35,156,974	215,162,489
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6,548,480,251	8,960,612,843
Các khoản tương đương tiền (*)	272,008,852,392	197,907,338,740
Cộng	<u>278,592,489,617</u>	<u>207,083,114,072</u>

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**2a) Chứng khoán kinh doanh**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chứng khoán kinh doanh	13,801,227,804	13,798,767,426
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(940,017,426)
Cộng	<u>13,801,227,804</u>	<u>12,858,750,000</u>

2b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	-	-
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	114,600,000,000	-	116,640,000,000	-
Công ty TNHH SCID 23/9 ⁽ⁱ⁾	-	-	2,040,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre ⁽ⁱⁱ⁾	44,600,000,000	-	44,600,000,000	-
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Pleiku ^(ix)	70,000,000,000	-	70,000,000,000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1,040,459,576,518	(8,158,825,934)	989,709,576,518	(10,247,536,529)
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74,970,000,000	(8,158,825,934)	74,970,000,000	(10,247,536,529)
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ ^(iv)	74,800,000,000	-	74,800,000,000	-
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin ^(v)	754,099,056,000	-	754,099,056,000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ^(vi)	24,500,000,000	-	24,500,000,000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(vii)	7,440,520,518	-	7,440,520,518	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai ^(viii)	53,900,000,000	-	53,900,000,000	-
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc ^(x)	32,000,000,000	-	-	-
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(xi)	18,750,000,000	-	-	-
Cộng	1,155,059,576,518	(8,158,825,934)	1,106,349,576,518	(10,247,536,529)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313761299, chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23 tháng 05 năm 2019 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH SCID 23/9 10.200.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý, Công ty đã thu hồi 100% vốn góp điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650 chứng nhận thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV thương mại Sài Gòn- Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 5 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5901160960 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku 150.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý, Công ty đã đầu tư 70.000.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku là 80.000.000.000 VND.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xi) Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 19/05/2022, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	9,474,785,107	7,615,644,064
Trích lập dự phòng trong kỳ	-	271,636,455
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(1,315,959,173)	-
Số cuối kỳ	8,158,825,934	7,887,280,519

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	24,920,479,907	24,163,537,166
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	-	3,838,061,995
Công ty CP Phát triển Khu Phúc hợp TM Vietsin	1,836,653,817	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	12,182,678,272	9,963,411,472
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	10,901,147,818	10,262,063,699
Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên HĐQT	-	100,000,000
Phải thu các khách hàng khác	-	-
Công ty CP Chíp Sáng	-	-
Cộng	24,920,479,907	24,163,537,166

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Tư Vấn A&C	3,730,910	3,800,000
Công Ty CP Giám Định Ngân Hà	-	40,000,000
Công ty CP TM Công nghệ Kiến Việt	-	-
Công ty CP DV Du lịch và sự kiện Minh team	422,000,172	-
Công ty CP TMDV Vùng trời thông tin	143,627,000	-
Công ty TNHH MTV Chế tác và kinh doanh trang sức PNJ	109,200,000	-
Công ty TNHH SX TM DV Quả Việt	67,925,000	-
Khác	28,347	1,009
Cộng	746,511,429	43,801,009

5. Cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	-	53,000,000,000
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	16,600,000,000	16,600,000,000
Cộng	16,600,000,000	69,600,000,000

068
Y
TRIE
OP
HI M

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	12,788,153,129	29,920,157,286
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	12,788,153,129	25,054,950,954
Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Sài Gòn Co.op	-	1,225,000,000
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai	-	2,450,000,000
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	-	1,190,206,332
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	2,324,770,476	1,086,882,829
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	303,977,400	6,000,000
Tạm ứng	956,500,000	279,000,000
Lãi dự thu	831,559,392	800,395,304
Bảo hiểm xã hội		1,116,880
Khác	232,733,684	370,645
Cộng	<u>15,112,923,605</u>	<u>31,007,040,115</u>

6b. Phải thu dài hạn khác

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, Quận 2	85.183.000.000	85.183.000.000
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	1.031.712.000
Cộng	<u>86.214.712.000</u>	<u>86.214.712.000</u>

7. Nợ quá hạn chưa thu

Trong kỳ công ty không phát sinh nợ quá hạn.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	181,258,457	218,738,851
Chi phí bảo trì, sửa chữa	141,573,565	146,120,948
Chi phí bảo hiểm	20,079,591	18,615,122
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	132,883,837	207,892,196
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	639,268,000	822,052,000
Chi phí khác	2,499,228,270	125,354,135
Cộng	<u>3,614,291,720</u>	<u>1,538,773,252</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	18,208,333	4,973,112
Chi phí bảo trì, sửa chữa	-	30,266,440
Chi phí di dời, lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin	746,024,412	999,237,072
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng (cơ điện)	280,729,701	
Chi phí khác	9,748,613	-
Cộng	<u>1,054,711,059</u>	<u>1,034,476,624</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phụ tùng tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	215,250,000	2,116,833,092	9,055,936,133	11,388,019,225
Số cuối kỳ	215,250,000	2,116,833,092	9,055,936,133	11,388,019,225
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	152,850,000	-	5,117,613,990	5,270,463,990
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	196,854,291	819,172,469	6,765,668,223	7,781,694,983
Khấu hao trong kỳ	5,199,999	52,920,828	200,999,889	259,120,716
Số cuối kỳ	202,054,290	872,093,297	6,966,668,112	8,040,815,699
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	18,395,709	1,297,660,623	2,290,267,910	3,606,324,242
Số cuối kỳ	13,195,710	1,244,739,795	2,089,268,021	3,347,203,526

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

	<u>Phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	<u>1,063,500,000</u>	<u>1,063,500,000</u>
Số cuối kỳ	<u>1,063,500,000</u>	<u>1,063,500,000</u>
<i>Trong đó:</i>		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	698,500,000	698,500,000
Giá trị hao mòn		
Số đầu kỳ	862,375,107	862,375,107
Khấu hao trong kỳ	18,250,002	18,250,002
Số cuối kỳ	<u>880,625,109</u>	<u>880,625,109</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	<u>219,374,895</u>	<u>219,374,895</u>
Số cuối kỳ	<u>182,874,891</u>	<u>182,874,891</u>

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

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	<u>28,058,582,064</u>	<u>132,359,796,115</u>	<u>160,418,378,179</u>
Số cuối kỳ	<u>28,058,582,064</u>	<u>132,359,796,115</u>	<u>160,418,378,179</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	3,727,139,556	31,220,868,657	35,104,578,339
Khấu hao trong kỳ	156,570,126	1,116,044,085	1,272,614,211
Số cuối kỳ	<u>3,883,709,682</u>	<u>32,336,912,742</u>	<u>36,220,622,424</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>24,174,872,382</u>	<u>101,138,927,458</u>	<u>125,313,799,840</u>
Số cuối kỳ	<u>24,174,872,382</u>	<u>100,022,883,373</u>	<u>124,197,755,755</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	5,530,000,000	1,299,786,290	4,230,213,710
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29,759,056,455	14,096,781,225	15,662,275,230
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	22,528,582,064	2,583,923,392	19,944,658,672
Nhà cửa vật kiến trúc - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	102,600,739,660	18,240,131,517	84,360,608,143
Cộng	<u>160,418,378,179</u>	<u>36,220,622,424</u>	<u>124,197,755,755</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào TS trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh	474,946,895,749	1,433,637,350	-	476,380,533,099
Dự án BMC Vinh - Plaza	15,848,400,000	-	-	15,848,400,000
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1,959,494,546	354,545,455	-	2,314,040,001
Mua sắm TSCĐ	-	85,200,000	-	85,200,000
Cộng	<u>492,754,790,295</u>	<u>1,873,382,805</u>	<u>-</u>	<u>494,628,173,100</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan		
- Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	-	5,135,000
Phải trả nhà cung cấp khác		
Tổng Công ty Bưu Chính Viettel - Chi nhánh bưu chính Viettel quận 1	-	1,519,232
Công ty CP PT Cơ điện An Phong	17,142,988	
Công ty CP TV Xây dựng Tổng Hợp	324,000,000	
Các nhà cung cấp khác	77,094,679	92,362,427
Tổng cộng	<u>418,237,667</u>	<u>99,016,659</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu kỳ</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3,607,093,380	-	-	-	3,607,093,380
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	823,334,024	480,122,191	343,211,833	-
Thuế GTGT	36,738,307	-	107,781,061	36,738,307	107,781,061	-
Cộng	36,738,307	3,607,093,380	931,115,085	516,860,498	450,992,894	3,607,093,380

Thuế giá trị gia tăng

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

- Nước: 05%
- Dịch vụ khác: 10%



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13,392,849,305	17,579,313
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1,688,537,599	63,388,329
- Các khoản điều chỉnh giảm	2,750,000	
Thu nhập chịu thuế	15,078,636,904	80,967,642
Thu nhập được miễn thuế	(18,880,302,005)	(7,788,153,129)
Lỗi năm trước chuyển sang	1,045,181,243	-
Thu nhập tính thuế	(2,756,483,858)	(7,707,185,487)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp sau miễn giảm thuế	-	-

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện thoại, internet	11,754,051	714,693
Chi phí thuê vị trí đặt server tại trung tâm dữ liệu	22,720,000	-
Chi phí sử dụng cơ sở vật chất	2,526,965,455	1,010,786,182
Chi phí điện văn phòng	225,000,000	90,000,000
Chi phí phải trả khác	590,413,778	8,926,000
Cộng	3,376,853,284	1,110,426,875



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Bizman	21,961,500	65,884,500
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1,342,337,700	-
Cộng	<u>1,364,299,200</u>	<u>65,884,500</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - thu hộ tiền HTV	27,000,000	-
Kinh phí công đoàn	78,471,967	70,114,229
Nhận ký quỹ ngắn hạn	70,000,000	742,000,000
Cổ tức phải trả	414,938,270	577,131,270
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,643,495,497	1,588,557,062
Cộng	<u>2,233,905,734</u>	<u>2,977,802,561</u>

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	<u>2,170,000,000</u>	<u>2,170,000,000</u>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2,170,000,000	2,170,000,000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	<u>108,958,736,966</u>	<u>108,958,736,966</u>
Cty TNHH Nova An Phú	102,500,000,000	102,500,000,000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1,277,687,970	1,277,687,970
Phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ và Sài Gòn Co.op gắn kết.	5,181,048,996	5,181,048,996
Cộng	<u>111,128,736,966</u>	<u>111,128,736,966</u>

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Trích quỹ</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6,242,979,180	-	11,920,000	18,732,000	6,236,167,180
Quỹ thưởng ban quản lý	3,880,225,748	-	-	-	3,880,225,748
Cộng	<u>10,123,204,928</u>	<u>-</u>	<u>11,920,000</u>	<u>18,732,000</u>	<u>10,116,392,928</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ước thực hiện)	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	1,000,000,000,000	831,833,672,579	203,490,037,811	2,035,323,710,390
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	35,489,998,579	35,489,998,579
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	5,382,653,993	(6,882,653,993)	(1,500,000,000)
Số dư cuối kỳ trước	1,000,000,000,000	837,216,326,572	232,097,382,397	2,069,313,708,969
Số dư đầu kỳ này	1,000,000,000,000	837,216,326,572	232,097,382,397	2,069,313,708,969
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	13,502,377,924	13,502,377,924
Số dư cuối kỳ này	1,000,000,000,000	837,216,326,572	245,599,760,321	2,082,816,086,893

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100,000,000	100,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2022**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Doanh thu tư vấn quản lý, tư vấn xây dựng	1,669,685,289	1,669,685,289	10,684,464,430	9,099,964,959
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1,386,260,700	1,241,641,500	4,090,247,700	2,398,684,500
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1,251,392,685	1,001,114,148	4,078,085,939	6,280,252,806
Doanh thu cung cấp hàng hóa	-	-	457,203	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	-	385,711,273	-
Cộng	4,307,338,674	3,912,440,937	19,238,966,545	17,778,902,265

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	-	1,844,276,475	1,363,636,364
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	-	1,843,321,002	1,363,636,364
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	-	1,792,536,796	1,363,636,364
Công ty CP Phát triển khu phức hợp TM Vietsin	1,669,685,289	1,669,685,289	5,009,055,867	5,009,055,867
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Văn Đồng	-	-	580,985,563	-
Công ty TNHH MTV Coopmart Vĩnh Phúc	1,364,299,200	1,219,680,000	4,024,363,200	2,332,800,000
Cộng	3,033,984,489	2,889,365,289	15,094,538,903	11,432,764,959

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	1,364,299,200	1,219,680,000	4,024,363,200	2,332,800,000
Chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	1,842,964,635	1,743,317,334	4,899,678,885	5,246,879,161
Giá vốn hàng hóa	-	-	457,203	-
Cộng	3,207,263,835	2,962,997,334	8,924,499,288	7,579,679,161

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,367,986,333	1,865,378,045	6,534,678,223	5,425,819,313
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	12,901,039	2,265,621	49,008,089	15,797,104
Lãi cho vay	226,278,743	752,230,137	740,585,591	3,070,375,340
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18,880,302,005	7,788,153,129	59,889,737,113	54,637,824,207
Cộng	21,487,468,120	10,408,026,932	67,214,009,016	63,149,815,964

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí kiểm toán báo cáo tài chính, dịch vụ tư vấn	140,715,488	38,863,636	186,488,215	87,045,454
Chi phí đại hội cổ đông	-	-	85,590,526	15,972,632
Chi phí ngân hàng	3,098,113	3,935,678	8,203,352	15,895,256
Cộng	143,813,601	42,799,314	280,282,093	118,913,342

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6,921,196,768	4,987,194,017	18,726,867,807	16,133,216,168
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	140,554,294	49,122,487	411,515,243	199,380,291
Chi phí khấu hao TSCĐ	277,370,718	302,735,812	857,334,786	1,282,064,999
Thuế, phí và lệ phí	-	-	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	801,910,905	838,931,597	2,388,445,940	3,167,134,411
Các chi phí bằng tiền khác	1,882,965,631	1,104,248,029	5,204,073,180	4,043,872,401
Cộng	10,023,998,316	7,282,231,942	27,591,236,956	24,828,668,270

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thu thanh lý tài sản cố định	-	-	-	190,382,275
Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	1,109,090	-	1,109,090	1,363,636
Thu nhập khác	50,000	-	19,170,675	1,750,000
Cộng	1,159,090	-	20,279,765	193,495,911

8. Chi phí khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí khác	344,000,000	608,000,000	465,594,427	908,000,600
Cộng	344,000,000	608,000,000	465,594,427	908,000,600

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí nhân viên	6,921,196,768	4,987,194,017	18,726,867,807	16,133,216,168
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	140,554,294	49,122,487	411,515,243	199,380,291
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,549,984,929	1,575,350,023	4,675,177,419	5,099,907,632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,736,560,529	2,529,314,720	7,494,645,392	6,928,970,939
Chi phí khác	2,026,779,232	1,147,047,343	5,487,355,273	4,165,785,743
Cộng	13,375,075,752	10,288,028,590	36,795,561,134	32,527,260,773

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2022



Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



