

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: 200 /2023/CV-SCID

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

V/v Công bố thông tin định kỳ BCTC

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:
 - Mã chứng khoán: SID
 - Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM
 - Điện thoại: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
 - Email: qhcd@scid-jsc.com Website: www.scid.vn
2. Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC Quý 3 năm 2023:
 - BCTC riêng (tổ chức đăng ký giao dịch không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (tổ chức đăng ký giao dịch có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):
 - Có Không
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):
 - Có Không
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày:/10/2023 tại đường dẫn: <https://scid.vn/quan-he-co-dong/> (mục: Báo cáo tài chính).

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 riêng và hợp nhất năm 2023;
- Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PLQHĐN (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC *W*



Phạm Trung Kiên

Số: 199 /2023/CV-SCID
V/v Công bố thông tin định kỳ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

Kính gửi:

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

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

Mã chứng khoán: SID

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

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: qhcd@scid-jsc.com

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

Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2023.

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

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

Nơi nhận:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Phạm Trung Kiên

Số: 198 /2023/CV-SCID
V/v giải trình thay đổi LNST
tại BCTC riêng Quý 3/2023

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

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 3/2023 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 3/2023, SCID xin giải trình chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2023 bị lỗ như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2023	Quý 3/2022	Thay đổi
Lợi nhuận sau thuế TNDN (đồng)	(80.493.502.586)	13.502.377.924	-696,14%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2023 lỗ 80.493.502.586 đồng, so với cùng kỳ giảm 93.995.880.510 đồng (tương đương giảm 696,14%). Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Tổng doanh thu trong kỳ giảm 12.637.075.999 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng là 12.637.075.999 đồng. Trong đó chủ yếu là do cổ tức, lợi nhuận phân phối từ các công ty con, công ty liên kết, cổ phiếu giảm 16.506.809.396 đồng và lãi tiền gửi có kỳ hạn tăng 3.603.201.482 đồng.
- Tổng chi phí trong kỳ tăng 81.249.075.892 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng là 81.249.075.892 đồng. Trong đó chủ yếu là do chi phí liên quan đến thanh lý, phá dỡ tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Quận 1, TP.HCM) tăng 81.314.200.364 đồng.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 109.728.619 đồng nên Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm tương ứng là 109.728.619 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, PLQHĐN (02).



Phạm Trung Kiên

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2023

2023

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 2023

Bảng cân đối kế toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**(Dạng đầy đủ)****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		432,931,635,271	346,682,401,116
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	86,443,820,724	11,324,829,138
1. Tiền	111		5,369,848,121	8,035,099,285
2. Các khoản tương đương tiền	112		81,073,972,603	3,289,729,853
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		279,788,837,853	282,686,237,389
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13,858,451,469	13,851,785,510
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4,705,451,469)	(839,305,510)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	270,635,837,853	269,673,757,389
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58,970,994,057	46,687,278,902
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	31,695,708,689	26,048,242,295
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	254,980,868	21,460,771
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	10,420,304,500	4,017,575,836
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		7,727,982,637	5,984,055,687
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	4,120,889,257	2,376,962,307
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 2023

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		1,772,640,164,892	1,854,858,251,843
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		2,840,943,814	3,626,274,911
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2,731,068,931	3,461,650,022
- Nguyên giá	222		11,809,940,134	11,779,846,498
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9,078,871,203)	(8,318,196,476)
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	109,874,883	164,624,889
- Nguyên giá	228		1,063,500,000	1,063,500,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(953,625,117)	(898,875,111)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	38,166,715,428	122,925,141,544
- Nguyên giá	231		57,817,638,519	160,418,378,179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19,650,923,091)	(37,493,236,635)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		495,606,885,044	494,713,373,100
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	495,606,885,044	494,713,373,100
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,147,597,829,261	1,146,263,037,742
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	114,600,000,000	114,600,000,000
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	(7,461,747,257)	(8,796,538,776)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,213,079,345	1,115,712,546
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2,131,128,585	1,024,405,786
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		81,950,760	91,306,760
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,205,571,800,163	2,201,540,652,959

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 2023

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		124,866,146,092	128,422,607,818
I. Nợ ngắn hạn	310		18,515,874,322	22,072,336,048
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	608,827,958	446,006,617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	191,194,106	581,853,363
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1,849,696,367	5,143,931,152
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	279,809,388	60,000
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	1,389,273,600	72,472,950
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	2,218,969,634	6,713,149,882
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	11,978,103,269	9,114,862,084
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		106,350,271,770	106,350,271,770
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	106,350,271,770	106,350,271,770
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: 199 - 205 Nguyễn Thái Học, Phường 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 2023

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			(ước thực hiện)	
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,080,705,654,071	2,073,118,045,141
I. Vốn chủ sở hữu	410		2,080,705,654,071	2,073,118,045,141
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	858,650,617,915	837,216,326,572
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	222,055,036,156	235,901,718,569
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		302,548,538,742	193,033,135,883
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(80,493,502,586)	42,868,582,686
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		2,205,571,800,163	2,201,540,652,959

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2023



[Handwritten signature]

Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu

[Handwritten signature]

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]
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 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
					Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,522,218,129	4,307,338,674	20,836,505,676	19,238,966,545
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4,522,218,129	4,307,338,674	20,836,505,676	19,238,966,545
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,336,314,930	3,207,263,835	8,802,505,988	8,924,499,288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,185,903,199	1,100,074,839	12,033,999,688	10,314,467,257
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8,616,699,869	21,487,468,120	113,170,185,832	67,214,009,016
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(418,221,980)	(1,315,959,173)	2,531,354,440	(3,028,728,021)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	269,425,198	143,813,601	695,858,764	280,282,093
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9,906,622,359	10,023,998,316	29,247,957,068	27,591,236,956
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,044,777,491	13,735,690,215	92,729,015,248	52,685,685,245
11. Thu nhập khác	31	VI.7	19,971,887	1,159,090	76,226,435	20,279,765
12. Chi phí khác	32	VI.8	81,558,051,964	344,000,000	82,207,475,965	465,594,427
13. Lợi nhuận khác	40		(81,538,080,077)	(342,840,910)	(82,131,249,530)	(445,314,662)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(80,493,302,586)	13,392,849,305	10,597,765,718	52,240,370,583
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		200,000	(109,528,619)	9,356,000	(326,253,855)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(80,493,502,586)</u>	<u>13,502,377,924</u>	<u>10,588,409,718</u>	<u>52,566,624,438</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2023


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 2023

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 2023

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		19,358,822,618	21,756,452,608
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(15,338,133,185)	(11,582,618,729)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22,198,325,126)	(16,304,005,572)
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		1,806,407,455	2,225,216,309
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(13,760,564,180)	(8,762,640,280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(30,131,792,418)	(12,667,595,664)
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		(1,053,155,627)	(3,163,919,641)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		6,600,000	100,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(270,635,837,853)	(18,403,480,338)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		269,673,757,389	71,403,480,338
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
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		107,297,446,495	83,113,083,850
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		105,288,810,404	84,339,164,209

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 2023

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		(38,026,400)	(162,193,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(38,026,400)	(162,193,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		75,118,991,586	71,509,375,545
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	11,324,829,138	207,083,114,072
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	86,443,820,724	278,592,489,617

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2023


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 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3

Của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023

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 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 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%

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nhân viên

Tại ngày kết thúc của kỳ kế toán quý, Công ty có 67 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 61 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 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các Thông tư khác hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.
- 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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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

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

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 qui 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.

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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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 ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Địa chỉ: 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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 2023

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 2023**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	181,948,329	104,865,914
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,187,899,792	7,930,233,371
Các khoản tương đương tiền (*)	81,073,972,603	3,289,729,853
Cộng	<u>86,443,820,724</u>	<u>11,324,829,138</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	13,858,451,469 ✓	13,851,785,510 ✓
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(4,705,451,469) ✓	(839,305,510) ✓
Cộng	<u>9,153,000,000</u>	<u>13,012,480,000</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	270,635,837,853	269,673,757,389
Cộng	<u>270,635,837,853</u>	<u>269,673,757,389</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 2023

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	-	114,600,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre ⁽ⁱ⁾	44,600,000,000	-	44,600,000,000	-
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Pleiku ^(viii)	70,000,000,000	-	70,000,000,000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1,040,459,576,518	(7,461,747,257)	1,040,459,576,518	(8,796,538,776)
Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau ⁽ⁱⁱ⁾	74,970,000,000	(7,461,747,257)	74,970,000,000	(8,796,538,776)
Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74,800,000,000	-	74,800,000,000	-
Công ty cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin ^(iv)	754,099,056,000	-	754,099,056,000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ^(v)	24,500,000,000	-	24,500,000,000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(vi)	7,440,520,518	-	7,440,520,518	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai ^(vii)	53,900,000,000	-	53,900,000,000	-
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc ^(ix)	32,000,000,000	-	32,000,000,000	-
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(x)	18,750,000,000	-	18,750,000,000	-
Cộng	1,155,059,576,518	(7,461,747,257)	1,155,059,576,518	(8,796,538,776)

(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.

(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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (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:

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu kỳ	8,287,611,313	9,474,785,107
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(825,864,056)	(1,315,959,173)
Số cuối kỳ	7,461,747,257	8,158,825,934

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	31,695,708,689	26,048,242,295
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	397,650,000	397,650,000
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	15,230,833,565	12,727,503,198
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	14,230,571,307	12,923,089,097
Công ty CP PT khu phức hợp TM Vietsin	1,836,653,817	-
Cộng	31,695,708,689	26,048,242,295

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Tư Vấn A&C	3,730,909	3,730,910
Công ty CP TM Công nghệ Kiến Việt	-	13,500,000
Công ty Bảo Việt Sài Gòn	-	4,192,402
Khác	251,249,959	37,459
Cộng	<u>254,980,868</u>	<u>21,460,771</u>

5. Cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	16,600,000,000	16,600,000,000
Cộng	<u>16,600,000,000</u>	<u>16,600,000,000</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	300,925,356	694,889,631
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	300,925,356	-
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - chi hộ	-	694,889,631
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	10,119,379,144	3,322,686,205
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	42,000,000	6,000,000
Bảo hiểm xã hội	47,209,169	-
Tạm ứng	2,057,000,000	862,000,000
Lãi dự thu	7,901,615,379	2,377,820,708
Khác	71,554,596	76,865,497
Cộng	<u>10,420,304,500</u>	<u>4,017,575,836</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.

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	146,778,275	103,887,301
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	283,872,999	403,280,836
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	639,268,000	639,268,000
Chi phí khác	3,050,969,983	1,230,526,170
Cộng	<u>4,120,889,257</u>	<u>2,376,962,307</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	8,708,329	15,833,332
Chi phí di dời, lắp đặt hệ thống CNTT	408,407,532	661,620,192
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng (cơ điện)	466,340,594	291,617,788
Chi phí khác	1,247,672,130	55,334,474
Cộng	<u>2,131,128,585</u>	<u>1,024,405,786</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	9,483,893,406	11,815,976,498
Thanh lý trong năm	-	-	(109,636,364)	(109,636,364)
Mua mới trong kỳ	-	-	103,600,000	103,600,000
Số cuối kỳ	<u>215,250,000</u>	<u>2,116,833,092</u>	<u>9,477,857,042</u>	<u>11,809,940,134</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	215,250,000	-	5,107,404,400	5,322,654,400
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	215,250,000	1,030,855,781	7,652,419,312	8,898,525,093
Khấu hao trong kỳ	1,630,739	52,920,828	235,430,907	289,982,474
Thanh lý trong năm	-	-	(109,636,364)	(109,636,364)
Số cuối kỳ	<u>216,880,739</u>	<u>1,083,776,609</u>	<u>7,778,213,855</u>	<u>9,078,871,203</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	-	1,085,977,311	1,831,474,094	2,917,451,405
Số cuối kỳ	<u>(1,630,739)</u>	<u>1,033,056,483</u>	<u>1,699,643,187</u>	<u>2,731,068,931</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 2023

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>
Trong đó:		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	698,500,000	698,500,000
Giá trị hao mòn		
Số đầu kỳ	935,375,115	935,375,115
Khấu hao trong kỳ	<u>18,250,002</u>	<u>18,250,002</u>
Số cuối kỳ	<u>953,625,117</u>	<u>953,625,117</u>
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	<u>128,124,885</u>	<u>128,124,885</u>
Số cuối kỳ	<u>109,874,883</u>	<u>109,874,883</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	28,058,582,064	132,359,796,115	160,418,378,179
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	(102,600,739,660)	(102,600,739,660)
Số cuối kỳ	<u>28,058,582,064</u>	<u>29,759,056,455</u>	<u>57,817,638,519</u>
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	<u>4,353,420,060</u>	<u>35,685,044,997</u>	<u>40,038,465,057</u>
Khấu hao trong kỳ	156,570,126	564,427,204	720,997,330
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	(21,108,539,296)	(21,108,539,296)
Số cuối kỳ	<u>4,509,990,186</u>	<u>15,140,932,905</u>	<u>19,650,923,091</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	<u>23,705,162,004</u>	<u>96,674,751,118</u>	<u>120,379,913,122</u>
Số cuối kỳ	<u>23,548,591,878</u>	<u>14,618,123,550</u>	<u>38,166,715,428</u>

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.HCM	5,530,000,000	1,441,581,158	4,088,418,842
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. HCM	29,759,056,455	15,140,932,905	14,618,123,550
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	22,528,582,064	3,068,409,028	19,460,173,036
Cộng	<u>57,817,638,519</u>	<u>19,650,923,091</u>	<u>38,166,715,428</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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu kỳ	Chi phí phát sinh trong kỳ	Số cuối kỳ
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. Hồ Chí Minh	476,380,533,099	15,000,000	476,395,533,099
Dự án BMC Vinh - Plaza	15,848,400,000	-	15,848,400,000
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2,314,040,001	48,640,444	2,362,680,445
Mua sắm TSCĐ	202,350,000	797,921,500	1,000,271,500
Cộng	494,745,323,100	861,561,944	495,606,885,044

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Bưu Chính Viettel - CN bưu chính Viettel Q1	4,618,661	5,878,548
Công ty CP PT Cơ điện An Phong	19,196,138	19,196,138
Công ty CP TV Xây dựng Tổng Hợp	324,000,000	324,000,000
Các nhà cung cấp khác	261,013,159	96,931,931
Tổng cộng	608,827,958	446,006,617

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Minh Mạnh	4,068,735	4,068,735
Cộng	4,068,735	4,068,735

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3,607,093,380	-	-	-	3,607,093,380
Thuế thu nhập cá nhân	151,127,218	-	475,339,670	446,056,002	180,410,886	-
Thuế GTGT	-	-	117,374,562	106,591,342	10,783,220	-
Cộng	151,127,218	3,607,093,380	592,714,232	552,647,344	191,194,106	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:

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Nước:	05%
- Dịch vụ khác:	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí điện thoại, fax, brandname, internet	31,045,388	60,000
Chi phí thuê vị trí đặt server	22,720,000	-
Chi phí phải trả khác	226,044,000	-
Cộng	<u>279,809,388</u>	<u>60,000</u>

17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Bizman	-	72,472,950
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1,389,273,600	-
Cộng	<u>1,389,273,600</u>	<u>72,472,950</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	85,705,703	73,062,739
Nhận ký quỹ ngắn hạn	30,000,000	70,000,000
Cổ tức phải trả	376,911,870	414,938,270
Các khoản phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ	-	4,544,432,694
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,726,352,061	1,610,716,179
Cộng	<u>2,218,969,634</u>	<u>6,713,149,882</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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	2,170,000,000	2,170,000,000
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	104,180,271,770	104,180,271,770
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 Sài Gòn Co.op gắn kết.	402,583,800	402,583,800
Cộng	<u>106,350,271,770</u>	<u>106,350,271,770</u>

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,960,252,387	5,804,000	5,954,448,387
Quỹ thưởng ban quản lý	6,023,654,882	-	6,023,654,882
Cộng	<u>11,983,907,269</u>	<u>5,804,000</u>	<u>11,978,103,269</u>

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

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ước thực hiện)</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu kỳ trước	1,000,000,000,000	837,216,326,572	237,198,141,667	2,073,118,045,141
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	89,785,489,206	1,296,423,098
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	21,434,291,343	(24,435,092,131)	-
Số dư cuối kỳ trước	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>858,650,617,915</u>	<u>302,548,538,742</u>	<u>2,161,199,156,657</u>
Số dư đầu kỳ này	1,000,000,000,000	858,650,617,915	302,548,538,742	2,161,199,156,657
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	(80,493,502,586)	(80,493,502,586)
Số dư cuối kỳ này	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>858,650,617,915</u>	<u>222,055,036,156</u>	<u>2,080,705,654,071</u>

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000,000</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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

20c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2023**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Quý 3</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ</u>	
	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu tư vấn quản lý, tư vấn XD	1,669,685,289	1,669,685,289	11,995,339,396	10,684,464,430
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1,413,431,250	1,386,260,700	4,210,092,150	4,090,247,700
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	1,439,101,590	1,251,392,685	4,317,304,770	4,078,085,939
Doanh thu cung cấp hàng hóa	-	-	-	457,203
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác - phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm	-	-	313,769,360	385,711,273
Cộng	<u>4,522,218,129</u>	<u>4,307,338,674</u>	<u>20,836,505,676</u>	<u>19,238,966,545</u>

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

	<u>Quý 3</u>		<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ</u>	
	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u> <u>(ước thực hiện)</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	-	-	1,844,276,475
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	-	1,978,071,191	1,843,321,002
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	-	2,031,179,416	1,792,536,796
Công ty CP PT khu phức hợp TM Vietsin	1,669,685,289	16,669,685,289	5,009,055,867	35,009,055,867
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Văn Đồng	-	-	1,188,620,191	580,985,563
Công ty TNHH MTV Coopmart Vĩnh Phúc	1,389,273,600	1,364,299,200	4,137,619,200	4,024,363,200
Cộng	<u>3,058,958,889</u>	<u>18,033,984,489</u>	<u>14,344,545,865</u>	<u>45,094,538,903</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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp DV cho thuê MB	1,389,273,600	1,364,299,200	4,137,619,200	4,024,363,200
Chi phí hoạt động kinh doanh BDS	947,041,330	1,842,964,635	4,664,886,788	4,899,678,885
Giá vốn hàng hóa	-	-	-	457,203
Cộng	2,336,314,930	3,207,263,835	8,802,505,988	8,924,499,288

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	5,991,550,833	2,380,887,372	17,270,092,835	6,583,686,312
Lãi cho vay	251,656,427	226,278,743	746,899,022	740,585,591
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,373,492,609	18,880,302,005	95,153,193,975	59,889,737,113
Cộng	8,616,699,869	21,487,468,120	113,170,185,832	67,214,009,016

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 BCTC, dịch vụ TV	248,703,703	140,715,488	594,476,431	186,488,215
Chi phí đại hội cổ đông	20,000,000	-	79,190,628	85,590,526
Chi phí ngân hàng	721,495	3,098,113	4,191,705	8,203,352
Chi phí thẩm định tòa nhà 102NKKN	-	-	18,000,000	-
Cộng	269,425,198	143,813,601	695,858,764	280,282,093

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	6,325,350,739	6,921,196,768	19,091,513,286	18,726,867,807
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	94,508,942	140,554,294	282,887,113	411,515,243
Chi phí khấu hao TSCĐ	308,232,476	277,370,718	925,061,097	857,334,786
Thuế, phí và lệ phí	-	-	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	855,876,794	801,910,905	2,530,203,125	2,388,445,940
Các chi phí bằng tiền khác	2,322,653,408	1,882,965,631	6,415,292,447	5,204,073,180
Cộng	9,906,622,359	10,023,998,316	29,247,957,068	27,591,236,956

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 2023

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thu nhập khác	19,971,887	1,159,090	76,226,435	20,279,765
Cộng	19,971,887	1,159,090	76,226,435	20,279,765

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
Thanh lý TSCĐ, phá dỡ tòa nhà 102 NKKK	81,314,200,364	-	81,314,200,364	-
Chi phí khác	243,851,600	344,000,000	893,275,601	465,594,427
Cộng	81,558,051,964	344,000,000	82,207,475,965	465,594,427

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	6,325,350,739	6,921,196,768	19,091,513,286	18,726,867,807
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	94,508,942	140,554,294	282,887,113	411,515,243
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,029,229,806	1,549,984,929	4,191,286,849	4,675,177,419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,471,194,394	2,736,560,529	8,066,483,361	7,494,645,392
Chi phí khác	2,592,078,606	2,026,779,232	7,114,151,211	5,487,355,273
Cộng	12,512,362,487	13,375,075,752	38,746,321,820	36,795,561,134

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2023



Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng




Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

