

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: 17 /2024/CV-SCID

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

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 4/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 4/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 soát xét/kiểm toán năm 2023):
 - Có Không
 - Văn 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 2022):
 - Có Không
 - Văn 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: 30/01/2024 tại đường dẫn: <https://scid.vn/quan-he-co-dong/> (mục: Báo cáo tài chính).

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 4 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 



Phạm Trung Kiên

Số: 20/2024/CV-SCID
V/v Công bố thông tin định kỳ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**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 hợp nhất Quý 4/2023.

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).



Phạm Trung Kiên

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

.....❧❧.....

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 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		574,856,916,852	438,923,223,862
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	107,288,074,062	77,542,966,916
1. Tiền	111		17,187,225,393	20,954,150,055
2. Các khoản tương đương tiền	112		90,100,848,669	56,588,816,861
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		352,062,520,954	302,686,237,389
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13,859,293,545	13,851,785,510
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4,706,293,545)	(839,305,510)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		342,909,520,954	289,673,757,389
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105,737,089,394	48,456,505,612
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	66,125,240,485	27,275,725,853
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	291,903,997	42,034,768
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	38,653,184,912	4,538,744,991
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15,933,240,000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		827,657,954	1,390,803,995
1. Hàng tồn kho	141		827,657,954	1,390,803,995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8,941,574,488	8,846,709,950
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	3,090,982,692	2,458,745,033
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		24,227,332	24,117,332
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	5,826,364,464	6,363,847,585
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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,910,680,330,602	2,043,774,952,645
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		85,001,826,602	86,214,712,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		(1,212,885,398)	-
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		61,305,216,770	67,116,842,619
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	60,983,243,314	66,911,143,642
- Nguyên giá	222		144,762,651,376	144,732,557,740
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(83,779,408,062)	(77,821,414,098)
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	321,973,456	205,698,977
- Nguyên giá	228		2,668,580,458	2,455,580,458
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2,346,607,002)	(2,249,881,481)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	37,749,107,382	122,925,141,544
- Nguyên giá	231		57,817,638,519	160,418,378,179
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20,068,531,137)	(37,493,236,635)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		482,037,006,428	494,913,244,009
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	482,037,006,428	494,913,244,009
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1,240,773,777,324	1,268,600,182,836
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1,240,773,777,324	1,268,600,182,836
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3,813,396,096	4,004,829,637
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3,743,508,129	3,726,898,241
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		69,887,967	277,931,396
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,485,537,247,454	2,482,698,176,507

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		138,738,297,911	143,663,714,256
I. Nợ ngắn hạn	310		27,280,415,402	31,043,338,649
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1,796,559,021	792,644,997
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	295,281,035	322,109,305
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3,355,944,821	1,714,385,504
4. Phải trả người lao động	314	V.16	3,923,271,216	6,362,043,656
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	127,180,667	170,155,057
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	72,472,950	115,306,283
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	6,018,516,423	12,451,831,763
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	11,691,189,269	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		111,457,882,509	112,620,375,607
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	173,900,000	157,200,000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	109,922,356,739	110,703,867,852
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		1,361,625,770	1,759,307,755
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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,346,798,949,543	2,339,034,462,251
I. Vốn chủ sở hữu	410		2,346,798,949,543	2,339,034,462,251
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	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.21	488,148,331,628	501,084,678,760
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		472,867,935,196	428,477,606,961
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		15,280,396,432	72,607,071,799
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	-	733,456,919
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		2,485,537,247,454	2,482,698,176,507

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2024


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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
(Dạng đầy đủ)
Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	27,081,793,638	21,067,485,724	86,493,588,493	74,353,477,775
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	27,081,793,638	21,067,485,724	86,493,588,493	74,353,477,775
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3,724,554,750	5,149,840,976	24,197,888,945	25,703,361,495
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23,357,238,888	15,917,644,748	62,295,699,548	48,650,116,280
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5,577,544,373	5,266,458,192	29,776,344,262	15,712,513,836
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	842,076	839,305,510	3,866,988,035	(100,711,916)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Lãi / lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	24		25,134,583,453	19,094,435,323	90,468,165,368	74,719,731,082
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5,509,183,351	6,065,079,133	17,960,478,084	17,727,862,907
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32,628,250,459	17,445,696,024	62,450,974,877	45,533,592,818
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15,931,090,828	15,928,457,596	98,261,768,182	75,921,617,389
12. Thu nhập khác	31	VI.7	901,250,770	633,669,739	1,094,405,286	1,799,557,589
13. Chi phí khác	32	VI.8	79,578,673	359,353,302	82,490,571,412	1,029,577,517
14. Lợi nhuận khác	40		821,672,097	274,316,437	(81,396,166,126)	769,980,072
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,752,762,925	16,202,774,033	16,865,602,056	76,691,597,461
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1,537,475,175	1,170,546,411	5,178,544,415	3,801,548,713
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(65,108,682)	542,543,772	(189,638,557)	(138,853,903)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15,280,396,432	14,489,683,850	11,876,696,198	73,028,902,651
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			15,280,396,432	14,489,578,359	11,876,447,401	72,607,071,799
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			-	105,491	248,797	421,830,852
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		153	145	89	711
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		153	145	89	711


Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2024

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(Dạng đầy đủ)****(Theo phương pháp trực tiếp)****Quý 4 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ 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		38,707,755,458	64,921,800,291
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(33,401,105,883)	(34,422,339,812)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(37,411,453,291)	(29,916,062,399)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4,510,846,255)	(556,207,963)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		179,124,708,356	144,192,972,404
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(186,575,537,742)	(143,453,595,901)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(44,066,479,357)	766,566,620
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		(2,806,669,600)	(3,637,533,636)
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		(618,522,922,220)	(308,077,237,727)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		565,287,158,655	71,403,480,338
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(15,000,000,000)	(50,750,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		145,251,000,222	76,798,530,835
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		74,215,167,057	(214,162,760,190)



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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ 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		-	(1,960,000,000)
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		(403,580,554)	(162,193,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(403,580,554)	(2,122,193,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		29,745,107,146	(215,518,386,570)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	77,542,966,916	293,061,353,486
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	107,288,074,062	77,542,966,916

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2024

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4

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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2023

Tập đoàn 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, Tập đoàn sẽ:

- Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại: trung tâm thương mại (Sense City, chuyên doanh), văn phòng, căn hộ dịch vụ. Triển khai các dự án lớn, mở con đường đi mới thông qua hình thức tự kinh doanh hoặc hợp tác với các đối tác chiến lược.
- Thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án Co.opmart cho Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại Tp. Hồ Chí Minh. Quản lý dự án nhà ở 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.
- 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.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, Tờ bản đồ số 35, Khu 2, Thị trấn Cái Bè, Huyện Cái Bè, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường 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, 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 TMDV Sài Gòn - Cà Mau	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 TM 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 TMDV siêu thị Co.opmart Hòa	121 Phạm Văn Thuận, P.Tân Tiến, TP.Biên Hòa – 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 Vietsin	Khu phức hợp số 2, khu phức hợp thương mại 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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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
	Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú A, quận 9, TP.HCM	thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê			
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc	Lô số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, TP.Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Phú B, TP.Châu Đốc, Tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc của quý 4, Tập đoàn có 104 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 94 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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 hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 bao gồm Báo cáo tài chính quý 4 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính quý 4 của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính quý 4 của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán quý 4 các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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



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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4.

5. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa văn phòng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa văn phòng

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	18 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định khác	03 – 08

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Chương trình phần mềm máy tính

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4.

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài



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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 4 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4.

15. **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

16. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phân xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. 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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

20. 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

21. 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.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

22. 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 hợp nhất quý 4 của Tập đoàn.

23. 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 Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác 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 Tập đoàn 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 khác 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn:

- 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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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 HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	967,965,695	1,272,804,241
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16,219,259,698	19,681,345,814
Các khoản tương đương tiền (*)	90,100,848,669	56,588,816,861
Cộng	<u>107,288,074,062</u>	<u>77,542,966,916</u>

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chứng khoán kinh doanh	13,859,293,545	13,851,785,510
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(4,706,293,545)	(839,305,510)
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng	342,909,520,954	289,673,757,389
Cộng	<u>352,062,520,954</u>	<u>302,686,237,389</u>

2b) Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	Giá gốc	Lũy kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lũy kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn – Cà Mau ⁽ⁱ⁾	74,970,000,000	(6,808,128,853)	68,161,871,147	74,970,000,000	(8,796,538,776)	66,173,461,224
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ ⁽ⁱⁱ⁾	74,800,000,000	19,399,586,213	94,199,586,213	74,800,000,000	9,017,053,820	83,817,053,820
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24,500,000,000	698,716,675	25,198,716,675	24,500,000,000	1,754,628,475	26,254,628,475
Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(iv)	7,440,520,518	9,937,912,159	17,378,432,677	7,440,520,518	10,038,272,633	17,478,793,151
Công ty CP phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin ^(v)	754,099,056,000	171,084,183,583	925,183,239,583	754,099,056,000	211,714,505,601	965,813,561,601
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai ^(vi)	53,900,000,000	2,218,924,499	56,118,924,499	53,900,000,000	2,584,786,098	56,484,786,098
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đồng Bắc ^(vii)	32,000,000,000	46,879,493	32,046,879,493	32,000,000,000	(42,135,575)	31,957,864,425
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(viii)	18,750,000,000	3,736,127,037	22,486,127,037	18,750,000,000	1,870,034,042	20,620,034,042
Cộng	<u>1,040,459,576,518</u>	<u>200,314,200,806</u>	<u>1,240,773,777,324</u>	<u>1,040,459,576,518</u>	<u>228,140,606,318</u>	<u>1,268,600,182,836</u>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, chứng nhận thay đổi lần thứ 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 TMDV siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (viii) Theo 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 25,00% 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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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	65,217,545,966	26,460,356,695
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	25,240,864,195	410,850,000
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	1,212,885,398	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	16,549,605,807	12,793,990,598
Công ty CP Phát triển Khu phức hợp TM Vietsin	1,836,653,817	-
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	14,968,980,443	13,136,798,597
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	5,408,556,306	118,717,500
Phải thu các khách hàng khác	907,694,519	815,369,158
Công ty CP Phim Thiên Ngân - CN Bến Tre	91,456,439	446,182,770
Khách hàng khác	816,238,080	369,186,388
Cộng	<u>66,125,240,485</u>	<u>27,275,725,853</u>

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 TNHH TMDV Khải Hoàn Ca	-	573,997
Khác	288,173,088	17,729,861
Cộng	<u>291,903,997</u>	<u>42,034,768</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>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	301,228,356	-	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	-
Nguyễn Trần Diệp	303,000	-	-	-
Phải thu khác	38,351,956,556	-	6,528,514,124	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	45,000,000	-	9,000,000	-
Tạm ứng	2,526,000,000	-	882,000,000	-
Lãi dự thu	4,821,498,446	-	2,684,658,764	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu XD và XL TM	15,933,240,000	-	2,684,658,764	-
Khác	15,026,218,110	-	268,196,596	-
Cộng	<u>38,653,184,912</u>	<u>-</u>	<u>7,223,403,755</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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

6b. Phải thu dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ cho Sở KHĐT TP.HCM để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, Quận 2	85,183,000,000	85,183,000,000
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. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV VLXD và Xây lắp TM BMC	15,933,240,000	-
Cộng	<u>15,933,240,000</u>	<u>-</u>

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	184,099,494	103,887,301
Chi phí bảo hiểm	31,981,665	-
Chi phí bảo trì	109,012,713	-
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	617,585,144	420,965,836
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	-	639,268,000
Khác	2,148,303,676	1,294,623,896
Cộng	<u>3,090,982,692</u>	<u>2,458,745,033</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	6,333,328	15,833,332
Chi phí sửa chữa tài sản	840,228,316	2,482,801,608
Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin	324,003,312	661,620,192
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng (cơ điện)	174,878,596	291,617,788
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng (xây dựng, nội thất)	1,164,873,102	-
Chi phí phân bổ khác	1,233,191,475	275,025,321
Cộng	<u>3,743,508,129</u>	<u>3,726,898,241</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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền đẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	105,482,228,325	19,121,921,727	2,297,083,092	11,112,544,164	6,748,874,068	144,762,651,376
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	105,482,228,325	19,121,921,727	2,297,083,092	11,112,544,164	6,748,874,068	144,762,651,376
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	18,987,867,182	180,250,000	6,845,691,522	6,748,874,068	32,762,682,772
Giá trị hao mòn						
Số đầu kỳ	45,741,699,816	18,997,822,168	1,264,026,609	9,516,500,977	6,748,874,068	82,268,923,638
Khấu hao trong kỳ	1,211,976,627	10,156,062	52,920,828	235,430,907	-	1,510,484,424
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	46,953,676,443	19,007,978,230	1,316,947,437	9,751,931,884	6,748,874,068	83,779,408,062
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	59,740,528,509	124,099,559	1,033,056,483	1,596,043,187	-	62,493,727,738
Số cuối kỳ	58,528,551,882	113,943,497	980,135,655	1,360,612,280	-	60,983,243,314

10. Tài sản cố định vô hình

	TSCĐ VH khác	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	-	2,455,580,458	2,455,580,458
Mua sắm trong kỳ	213,000,000	-	213,000,000
Số cuối kỳ	213,000,000	2,455,580,458	2,668,580,458
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2,060,580,458	2,060,580,458
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	-	2,323,566,683	2,323,566,683
Khấu hao trong kỳ	2,290,318	20,750,001	23,040,319
Số cuối kỳ	2,290,318	2,344,316,684	2,346,607,002
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	-	132,013,775	132,013,775
Số cuối kỳ	210,709,682	111,263,774	321,973,456



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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	29,759,056,455	57,817,638,519
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	-	-
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	4,509,990,186	15,140,932,905	19,650,923,091
Khấu hao trong kỳ	156,570,126	261,037,920	417,608,046
Thanh lý trong kỳ (phá dỡ)	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>4,666,560,312</u>	<u>15,401,970,825</u>	<u>20,068,531,137</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	23,548,591,878	14,618,123,550	38,166,715,428
Số cuối kỳ	<u>23,392,021,752</u>	<u>14,357,085,630</u>	<u>37,749,107,382</u>

11b. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 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	1,477,029,875	4,052,970,125
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường 07, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29,759,056,455	15,401,970,825	14,357,085,630
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.01, TP.HCM	22,528,582,064	3,189,530,437	19,339,051,627
Cộng	<u>57,817,638,519</u>	<u>20,068,531,137</u>	<u>37,749,107,382</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào TS</u>	<u>Kết chuyển khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển quận 2, TP. HCM	476,395,533,099	-	-	-	476,395,533,099
Dự án BMC Vinh - Plaza	15,848,400,000	-	-	15,848,400,000	-
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2,362,680,445	524,204,763	-	-	2,886,885,208
Xây dựng website SCID	202,350,000	10,650,000	213,000,000	-	-
Phần mềm quản lý vận hành Sense	797,921,500	638,337,200	-	-	1,436,258,700
Sửa chữa lớn TSCĐ - Bến Tre	173,220,604	945,237,908	-	-	1,118,458,512
Dự án Pleiku	199,870,909	-	-	-	199,870,909
Cộng	<u>495,979,976,557</u>	<u>2,118,429,871</u>	<u>213,000,000</u>	<u>15,848,400,000</u>	<u>482,037,006,428</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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Liên Doanh Alpec tại Bến Tre	27,339,400	27,339,400
Công ty CP Năng Lượng TTC	181,368,472	164,048,265
Công ty CP Alphanam E&C	-	8,791,075
Công ty CP PT Cơ điện An Phong	-	19,196,138
Công ty CP TV Xây dựng Tổng Hợp	-	324,000,000
Các nhà cung cấp khác	<u>1,587,851,149</u>	<u>249,270,119</u>
Cộng	<u>1,796,559,021</u>	<u>792,644,997</u>

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	<u>4,068,735</u>	<u>4,068,735</u>
Cộng	<u>4,068,735</u>	<u>4,068,735</u>

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 GTGT hàng bán nội địa	2,076,986,918	-	3,371,644,392	4,342,377,294	1,106,254,016	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,431,220,472	3,607,093,380	1,537,475,175	2,431,220,472	1,537,475,175	3,607,093,380
Thuế thu nhập cá nhân	180,410,886	-	1,039,301,736	507,496,992	712,215,630	-
Tiền thuê đất, thuế đất	3,102,454,803	-	(495,685,162)	4,826,040,725	-	2,219,271,084
Cộng	<u>7,791,073,079</u>	<u>3,607,093,380</u>	<u>5,452,736,141</u>	<u>12,107,135,483</u>	<u>3,355,944,821</u>	<u>5,826,364,464</u>

15. Người mua trả tiền trước**15a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trong thẻ ăn uống	295,281,035	295,281,035
Khách hàng khác	-	26,828,270
Cộng	<u>295,281,035</u>	<u>322,109,305</u>

15b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền bán PQT	173,900,000	157,200,000
Cộng	<u>173,900,000</u>	<u>157,200,000</u>

16. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí điện thoại, fax, internet, brandname	241,818	60,000
Chi phí thuê vị trí đặt server	-	-
Chi phí điện	124,604,700	105,377,800
Chi phí phải trả khác	2,334,149	64,717,257
Cộng	<u>127,180,667</u>	<u>170,155,057</u>

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP Đầu Tư Biz Man	72,472,950	72,472,950
Khách hàng khác	-	42,833,333
Cộng	<u>72,472,950</u>	<u>115,306,283</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	89,382,512	73,062,739
Nhận ký quỹ ngắn hạn	1,953,813,813	1,478,112,355
Cổ tức phải trả	376,911,870	414,938,270
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuê	3,249,686,706	3,611,992,933
Các khoản phải trả người lao động - chính sách đãi ngộ	-	4,544,432,694
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	348,721,522	2,329,292,772
Cộng	<u>6,018,516,423</u>	<u>12,451,831,763</u>

19b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</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
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc	102,500,000,000	102,500,000,000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	5,252,356,739	5,535,798,979
Phải trả người lao động liên quan đến chính sách đãi ngộ và Sài Gòn Co.op gắn kết	-	498,068,873
Cộng	<u>109,922,356,739</u>	<u>110,703,867,852</u>

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi	5,954,448,387	286,914,000	5,667,534,387
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	6,023,654,882	-	6,023,654,882
Cộng	<u>11,978,103,269</u>	<u>286,914,000</u>	<u>11,691,189,269</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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ước thực hiện)	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	1,000,000,000,000	858,650,617,915	528,594,271,032	2,387,244,888,947
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	(55,726,335,836)	(55,726,335,836)
Số dư cuối kỳ trước	1,000,000,000,000	858,650,617,915	472,867,935,196	2,331,518,553,111
Số dư đầu kỳ này	1,000,000,000,000	858,650,617,915	472,867,935,196	2,331,518,553,111
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	15,280,396,432	15,280,396,432
Số dư cuối kỳ này	1,000,000,000,000	858,650,617,915	488,148,331,628	2,346,798,949,543

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4

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

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 HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý, tư vấn xây dựng	11,096,520,607	5,072,675,538	21,060,680,587	13,964,603,172
Doanh thu cho thuê mặt bằng	13,981,168,347	13,933,227,747	56,892,657,917	51,415,795,065
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1,439,101,590	1,279,649,940	5,756,406,360	5,357,735,879
Doanh thu bán hàng hoá	565,003,094	781,932,499	2,470,074,269	3,229,632,386
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	-	-	313,769,360	385,711,273
Cộng	27,081,793,638	21,067,485,724	86,493,588,493	74,353,477,775

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4		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	2,677,047,441	2,714,546,284	17,121,537,343	16,558,322,233
Giá vốn cung cấp hàng hoá	390,864,909	592,330,057	1,754,822,414	2,402,395,742
Chi phí kinh doanh bất động sản	656,642,400	1,842,964,635	5,321,529,188	6,742,643,520
Cộng	3,724,554,750	5,149,840,976	24,197,888,945	25,703,361,495

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2,352,000,000)	-	326,592,609	911,250,000
Lãi tiền gửi ngân hàng	7,677,993,749	5,042,552,204	28,451,302,007	13,836,772,257
Lãi cho vay	251,550,624	223,905,988	998,449,646	964,491,579
Cộng	5,577,544,373	5,266,458,192	29,776,344,262	15,712,513,836

4. Chi phí tài chính

Trích/hoàn nhập dự phòng đầu tư công ty khác.

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1,636,273,922	2,480,826,382	5,549,449,764	6,220,442,106
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	46,732,845	45,580,884	156,756,710	113,605,069
Chi phí khấu hao TSCĐ	353,672,688	395,259,812	1,436,374,467	1,720,172,925
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,271,460,051	2,077,745,531	8,146,201,917	7,578,044,225
Các chi phí khác	1,201,043,845	1,065,666,524	2,671,695,226	2,095,598,582
Cộng	5,509,183,351	6,065,079,133	17,960,478,084	17,727,862,907

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4		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	12,094,610,894	12,559,106,201	31,365,135,182	31,400,740,650
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	120,456,082	151,575,568	408,925,013	574,590,811
Chi phí khấu hao TSCĐ	317,525,389	295,630,779	1,242,586,486	1,152,965,565
Thuế, phí và lệ phí	(13,553,800)	(819,385)	176,102,733	180,200,889
Chi phí dịch vụ mua ngoài	964,980,623	443,881,706	3,535,183,748	2,832,327,646
Chi phí dự phòng	15,933,240,000	-	15,933,240,000	-
Các chi phí khác	3,210,991,271	3,996,321,155	9,789,801,715	9,392,767,257
Cộng	32,628,250,459	17,445,696,024	62,450,974,877	45,533,592,818

7. Thu nhập khác

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thu tiền cọc thanh lý mặt bằng	-	-	65,080,080	223,493,832
Thu nhập khác	901,250,770	633,669,739	1,029,325,206	1,576,063,757
Cộng	901,250,770	633,669,739	1,094,405,286	1,799,557,589

8. Chi phí khác

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Thanh lý tài sản, phá dỡ toà nhà 102 NKKN	-	-	81,314,200,364	-
Chi phí khác	79,578,673	359,353,302	1,176,371,048	1,029,577,517
Cộng	79,578,673	359,353,302	82,490,571,412	1,029,577,517

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 HỢP NHẤT QUÝ 4

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 4		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	12,129,723,739	12,558,769,885	35,313,423,869	35,140,020,058
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,768,350,004	2,678,319,150	2,166,842,800	3,169,358,578
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,951,132,789	2,852,626,526	9,848,189,647	11,435,127,712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,290,195,803	4,917,402,221	26,955,223,502	25,183,348,402
Chi phí khác	20,331,721,316	5,061,168,294	28,570,839,674	11,634,566,728
Cộng	41,471,123,651	28,068,286,076	102,854,519,492	86,562,421,478

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2024

Tạ Ngọc Thảo
Người lập biểu

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

