

Số: 94 /2024/CV-SCID  
V/v Công bố thông tin định kỳ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 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: info@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 thường niên năm 2023 của Công ty.

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

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

Nơi nhận:

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Phạm Trung Kiên**



# **SCID**

SAIGON CO.OP INVESTMENT \* DEVELOPMENT

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 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.HCM

**Điện thoại:** (84-28) 3836 0143

**Fax:** (84-28) 3822 5457

**Website:** <https://scid.vn>

**Email:** [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)



## **Mục lục**

<b>I</b>	<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>2</b>
<b>II</b>	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>17</b>
<b>III</b>	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>29</b>
<b>IV</b>	<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>31</b>
<b>V</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>33</b>
<b>VI</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>37</b>
<b>VII</b>	<b>CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b>	<b>48</b>

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên tiếng Việt : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op**
- Tên tiếng Anh : SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt : SCID
- Mã chứng khoán : SID
- Giấy chứng nhận đăng ký : 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007, đăng ký thay đổi doanh nghiệp lần thứ 13 ngày 08/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Trụ sở chính : 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : (84-28) 3836 0143
- Fax : (84-28) 3822 5457
- Website : <https://scid.vn>
- Email : [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

#### ➤ **Năm 2007:**



- Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 04/04/2007; vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng.
- Ngày 14/04/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.
- Ngày 22/12/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.



### ➤ Năm 2008:

- Ký kết biên bản ghi nhớ về hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree - Singapore (thành viên của Tập đoàn Temasek).
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.

### ➤ Năm 2009:



- Nhận quyết định giao đất của Dự án Tân Phong.
- Ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree - Singapore.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2009” và danh hiệu “Công ty đại chúng tiêu biểu”.

### ➤ Năm 2010:



- Nhận giấy chứng nhận đầu tư Dự án “Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin Nam Sài Gòn”.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart, đưa tổng số siêu thị trong hệ thống lên đến 50 siêu thị.

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao tặng Cờ thi đua thành phố.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2010”.

### ➤ Năm 2011:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 06 siêu thị Co.opmart.
- Khởi công dự án mở rộng Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.

### ➤ Năm 2012:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 09 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2013.
- Thực hiện tốt kế hoạch sửa chữa bảo trì, bảo hành 50 siêu thị Co.opmart theo phê duyệt của Hội đồng quản trị.
- Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.



### ➤ Năm 2013:



- Phát hành thành công hơn 25,5 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 08 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2014.
- Triển khai mô hình kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Cờ “Đơn vị thi đua xuất sắc năm 2013”.

### ➤ Năm 2014:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ với quy mô diện tích trên 22.000 m<sup>2</sup> và 06 siêu thị Co.opmart. Trực tiếp quản lý và điều hành Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre.
- Chuẩn bị 06 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho năm 2015.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
- Chi bộ Công ty được nâng thành Chi bộ cơ sở trực thuộc Đảng ủy Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op).



➤ **Năm 2015:**



- Khai trương Trung tâm thương mại SC Vivo City, thuộc công ty liên doanh giữa Công ty và Tập đoàn Mapletree.
- Hoàn tất xây dựng, mở cửa hoạt động và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre với quy mô diện tích trên 15.000 m<sup>2</sup> và 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2016:**



- Mở cửa hoạt động mô hình Chợ hiện đại đầu tiên với tên gọi Sense Market, tại Khu B - Công viên 23/9 - TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 05 siêu thị Co.opmart.
- Hoàn thành thủ tục đưa cổ phiếu Công ty lên giao dịch trên sàn Upcom.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ 02 năm liên tục (2015, 2016) trong phong trào thi đua của thành phố”.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao Quyết định “Tập thể lao động xuất sắc”.

➤ **Năm 2017:**



- Chính thức khai trương Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại Sense Market.
- Khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau với quy mô diện tích trên 18.000 m<sup>2</sup>.
- Chính thức đưa cổ phiếu Công ty giao dịch trên sàn Upcom vào ngày 09/01/2017 với mã chứng khoán SID, giá mở cửa tại ngày giao dịch đầu tiên là 20.900 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao Quyết định “Tập thể lao động xuất sắc”.

➤ **Năm 2018:**



- Hoàn thành xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng với quy mô diện tích trên 30.000 m<sup>2</sup>. Đây là Trung tâm thương mại Sense City đầu tiên tại TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 14 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ 02 năm liên tục (2017, 2018) trong phong trào thi đua của thành phố”.



### ➤ Năm 2019:



- Chính thức khai trương đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng tại địa chỉ: 240-242 Phạm Văn Đồng, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức (nay là TP.Thủ Đức), TP.HCM.
- Cùng với Saigon Co.op ký kết hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Sài Gòn DSG để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Sense City tại Khu Công nghệ cao TP.HCM, Quận 9 (nay là TP.Thủ Đức), TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 08 siêu thị Co.opmart.

### ➤ Năm 2020:

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 01 siêu thị Co.opmart.



### ➤ Năm 2021:

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Thăng Lợi.
- Kế thừa giá trị văn hóa truyền thống của Saigon Co.op, Công ty đã tiếp bước và lan tỏa sứ mệnh “Vi cộng đồng” bằng nhiều hoạt động xã hội, chia sẻ, hỗ trợ cho các đối tác thuê, chung tay hỗ trợ lương thực cho người dân trong khu cách ly, trang thiết bị y tế cho đội ngũ y, bác sĩ trong tuyến đầu chống đại dịch Covid-19.





➤ **Năm 2022:**

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên, bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027.
- Công bố Định hướng hoạt động 10 năm, mô hình các Trung tâm thương mại mới.
- Tổ chức chuỗi sự kiện kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty.



➤ **Năm 2023:**

- Hoàn thành xây dựng và chính thức khai trương đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè với quy mô diện tích hơn 5.000 m<sup>2</sup>. Đây là mô hình Trung tâm thương mại mới đầu tiên tại Thị trấn Cái Bè, Huyện Cái Bè, Tỉnh Tiền Giang.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 02 siêu thị Co.opmart.



### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

➤ Ngành nghề kinh doanh: Theo Điều lệ, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa.
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Điều hành tua du lịch.
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Chế biến và bảo quản rau quả.
- Sản xuất khác.

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính.
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Xây dựng nhà để ở.
- Xây dựng nhà không để ở.
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
- Phá dỡ.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
- Xây dựng công trình điện.

Trong đó, ngành nghề kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty là:

- Đầu tư phát triển mạng lưới chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại - khu phức hợp.
  - Đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại.
- Địa bàn kinh doanh: Địa bàn kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty hiện nay chủ yếu tập trung tại khu vực TP.HCM.

#### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

##### **➤ Mô hình quản trị:**

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ của Công ty với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

##### **• Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.



- **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị của Công ty có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 1. Ông <b>Vũ Anh Khoa</b>        | Chủ tịch   |
| 2. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b>    | Thành viên |
| 3. Ông <b>Lê Trường Sơn</b>      | Thành viên |
| 4. Ông <b>Nguyễn Ngọc Thắng</b>  | Thành viên |
| 5. Ông <b>Đoàn Trần Thái Duy</b> | Thành viên |

- **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.

Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 1. Ông <b>Nguyễn Phú Khánh</b>     | Trưởng ban |
| 2. Bà <b>Trương Phan Hoàng Thy</b> | Thành viên |
| 3. Ông <b>Nguyễn Quảng Tịnh</b>    | Thành viên |

- **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, pháp luật về toàn bộ việc tổ chức kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 03 năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Tổng Giám đốc phụ trách chung các hoạt động của Công ty, Khối nguồn lực và Khối Nghiên cứu phát triển và Liên doanh nước ngoài.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 02 Phó Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Đầu tư - Phát triển Bất động sản; 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Vận hành Bất động sản Thương mại.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

- |                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b>    | Tổng Giám đốc     |
| 2. Ông <b>Phạm Hoàng An</b>      | Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Ông <b>Đoàn Trần Thái Duy</b> | Phó Tổng Giám đốc |

➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**



Các phòng chức năng của Công ty thực hiện các công việc cụ thể hàng ngày, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc.

- **Phòng Tổ chức - Hành chính:**
  - Phụ trách công tác tổ chức nhân sự của Công ty và các đơn vị thành viên.
  - Phụ trách công tác hành chính quản trị, văn thư lưu trữ của Công ty.
  - Phụ trách Tổ thư ký Ban Tổng Giám đốc và Thư ký công ty.
- **Phòng Tài chính - Kế hoạch:**
  - Phụ trách công tác tài chính - kế toán, tham mưu công tác giao và quản lý kế hoạch kinh doanh các khối, phòng, ban của Công ty và các Trung tâm thương mại.
  - Phụ trách công tác đầu tư tài chính, thẩm định dự án.
  - Quản lý hệ thống công nghệ thông tin.
- **Phòng Pháp lý và Quan hệ đối ngoại:**
  - Phụ trách các công tác liên quan đến hoạt động pháp chế.
  - Hoạt động thanh tra, kiểm tra nội bộ.
  - Quản lý công tác liên quan đến cổ đông, hoạt động về chứng khoán, thực hiện các hoạt động đối ngoại theo chỉ đạo.
- **Phòng Phát triển kinh doanh:**
  - Phụ trách nghiên cứu phát triển các mô hình kinh doanh các bất động sản thương mại, bất động sản bán lẻ, bất động sản phức hợp.
  - Quản lý Concept và cho thuê mặt bằng giai đoạn đầu khai trương dự án mới; xây dựng chương trình khung công tác truyền thông, quảng cáo, tiếp thị hàng năm, quy chế vận hành.
  - Quản lý, khai thác và phân tích cơ sở dữ liệu kinh doanh các mảng kinh doanh bất động sản để phục vụ nghiên cứu chiến lược của Công ty, xây dựng định hướng và kế hoạch kinh doanh.
- **Phòng Đầu tư phát triển Bất động sản:**
  - Phụ trách công tác quản lý dự án, giúp việc triển khai các dự án được quản lý xuyên suốt, đồng bộ từ giai đoạn tìm kiếm phát triển mặt bằng, khảo sát, nghiên cứu và tham mưu đầu tư, chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đến khi hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng dự án, hoàn tất các thủ tục hoàn công xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất... đáp ứng định hướng của Công ty về mở rộng và đa dạng hóa các loại hình đầu tư phát triển bất động sản thương mại khác như khách sạn, văn phòng, logistic... và khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
  - Phụ trách công tác phát triển mạng lưới, đầu tư, công tác quản lý dự án, quản lý kế hoạch, ngân sách, thầu và hợp đồng các dự án.
  - Kinh doanh bất động sản nhà ở.
- **Phòng Kỹ thuật Dự án:**
  - Phụ trách công tác quản lý kỹ thuật công trình xây dựng.
  - Quản lý công tác thiết kế và thi công các dự án.
  - Quản lý công tác sửa chữa, cải tạo các công trình.
- **Phòng Kinh doanh Bất động sản Thương mại:**
  - Phụ trách quản lý công tác kinh doanh các bất động sản thương mại (văn phòng, khách sạn) và các bất động sản thương mại khác theo phân công.



- **Phòng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ:**
  - Phụ trách quản lý công tác cho thuê và tự doanh tại các Trung tâm thương mại Sense City và các bất động sản Trung tâm thương mại khác theo phân công.
  - Phụ trách mảng hoạt động Marketing của các chuỗi Trung tâm thương mại Sense City và các bất động sản Trung tâm thương mại khác theo phân công.
- **Phòng Quản lý vận hành Bất động sản:**
  - Phụ trách quản lý vận hành bảo trì, sửa chữa và thay thế các trang thiết bị tại các bất động sản thương mại (bao gồm chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, bất động sản văn phòng, khách sạn và các bất động sản khác theo phân công).

### ➤ **Các công ty con, công ty liên kết:**

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết là kinh doanh các trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí, siêu thị theo chuỗi siêu thị Co.opmart (xem Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán).

## 5. **Định hướng phát triển**

Nhằm xây dựng thương hiệu và uy tín vững chắc trên thị trường, Công ty đã xác định rõ định hướng phát triển lâu dài như sau:

- Tập trung đầu tư vào trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, đầu tư bất động sản phức hợp.
- Thực hiện dịch vụ cho Saigon Co.op như dịch vụ tổng thầu tư vấn, xây dựng, tìm kiếm mặt bằng phát triển các dự án bán lẻ trong toàn quốc.
- Đẩy mạnh hợp tác với các tập đoàn đa quốc gia để phát triển trong môi trường toàn cầu hóa.
- Tối đa hóa giá trị cho các cổ đông.

### **Tầm nhìn:**

**Trở thành công ty Việt Nam hàng đầu về kinh doanh bất động sản thương mại, quản lý và vận hành trung tâm thương mại**



**Sứ mệnh:**

**Là cánh tay nối dài của Saigon Co.op, tập trung tìm kiếm mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho hệ thống siêu thị Co.opmart, đồng thời tạo giá trị tăng thêm cho cổ đông**



**6. Các rủi ro**

- Rủi ro về kinh tế: Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung chịu sự tác động bởi các yếu tố kinh tế cũng như các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ.
- Rủi ro về luật pháp: Rủi ro luật pháp liên quan đến việc thay đổi các chính sách của Nhà nước liên quan đến các hoạt động của ngành bất động sản, bán lẻ và cho thuê mặt bằng bán lẻ... nói chung và của Công ty nói riêng. Việc thay đổi chính sách và quy định của Nhà nước liên quan đến hoạt động của các ngành này sẽ tác động tới quá trình kinh doanh và kết quả kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro về tài chính: Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Công ty thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.
- Rủi ro khác:
  - Ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty còn có thể chịu những rủi ro hoạt động xuất phát từ những biến cố xảy ra từ chính bản thân Công ty trong quá trình hoạt động như: sai sót trong việc áp dụng quy trình nghiệp vụ, hệ thống công nghệ thông tin bị sự cố, tác động của con người... Để phòng ngừa các loại rủi ro này Công ty đã triển khai các biện pháp quản lý rủi ro hàng ngày từ các phòng ban, cá nhân, chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ và các quy trình quản lý...
  - Một số rủi ro mang tính bất thường, bất khả kháng như: thiên tai, địch họa, hỏa hoạn, dịch bệnh... khi xảy ra thì tác động rất lớn và nghiêm trọng về người, tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2023 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn và thách thức. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn gay gắt, gia tăng căng thẳng địa chính trị; thiên tai, hạn hán, bão lũ, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, nguy cơ về an ninh năng lượng, an ninh lương thực, an ninh mạng gia tăng. Lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu của khu vực và thế giới.

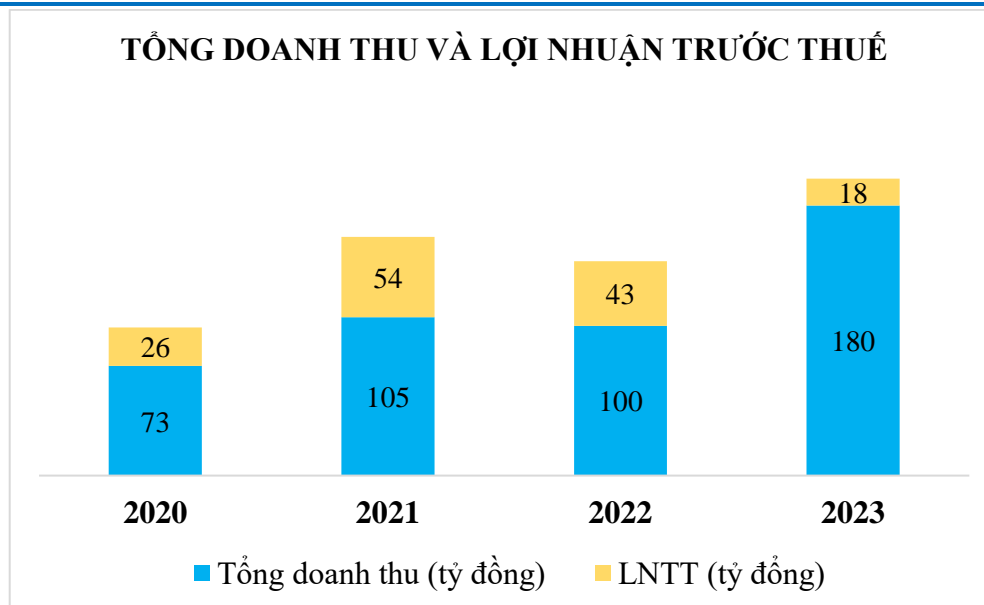
Dù gặp nhiều khó khăn và thách thức, với quyết tâm phục hồi và phát triển, tình hình kinh tế - xã hội nước ta tiếp tục xu hướng phục hồi (GDP tăng 5,05% so với năm 2022), kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát (chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,25% so với năm 2022), các cân đối lớn được đảm bảo, nhiều kết quả quan trọng trên các lĩnh vực đạt được mục tiêu đề ra và tiếp tục là điểm sáng về kinh tế trong khu vực và trên thế giới.

Trong bối cảnh vĩ mô đó, Công ty đã bám sát diễn biến vĩ mô để có phương án vận hành phù hợp, bám sát kế hoạch kinh doanh, tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, đồng thời chuẩn bị và quản lý tốt nguồn vốn cho các dự án đang triển khai.

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại: Công ty đã tập trung đưa ra nhiều chính sách quan trọng, duy trì hoạt động ổn định, đẩy mạnh hoạt động cho thuê, gia tăng tỷ lệ lấp đầy; kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí; chuẩn bị và tổ chức các chương trình hoạt động, chuỗi sự kiện dành cho khách hàng mua sắm tại hệ thống Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City, siêu thị Co.opmart, Co.opXtra.
- Đối với hoạt động tư vấn quản lý dự án:
  - Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: Công ty tiếp tục quản lý công tác mua bán căn thương mại dịch vụ, thực hiện công tác bảo hành, thực hiện thủ tục xin cấp sổ hồng cho các căn hộ.
  - Dự án Khách sạn Cần Thơ: Công ty tiếp tục tổ chức đấu thầu các gói thầu hoàn thiện, thực hiện quản lý và giám sát thi công phần hoàn thiện.
  - Dự án siêu thị Co.opmart: Công ty đã hoàn thành thủ tục pháp lý, quản lý dự án và đưa vào hoạt động 02 siêu thị Co.opmart: Chợ Mới và Cái Bè.
- Đối với hoạt động đầu tư phát triển bất động sản:
  - Dự án An Phú: Công ty đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục xin giao đất và xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, tiếp tục phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: Công ty thực hiện thủ tục xin thẩm duyệt thiết kế PCCC, xin cấp phép xây dựng; hoàn thành công tác đập phá tháo dỡ tòa nhà cũ; chuẩn bị tổ chức thi công xây dựng.
  - Dự án 253 Điện Biên Phủ: Công ty tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh, tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.
  - Dự án Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè: Công ty đã hoàn thành thi công xây dựng, chính thức khai trương đưa vào hoạt động vào cuối tháng 12/2023.
  - Dự án Trung tâm thương mại Cẩm Phả: Công ty tiếp tục quản lý công tác thiết kế, xin thẩm duyệt thiết kế cơ sở, PCCC, cập nhật hiệu quả đầu tư.

Kết thúc năm 2023, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan, trong đó Tổng doanh thu thực hiện năm 2023 đạt 179,7 tỷ đồng, đạt 163,1% so với kế hoạch năm; lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2023 đạt 17,8 tỷ đồng, đạt 139,4% so với kế hoạch năm.





**2. Tổ chức và nhân sự**

**2.1. Danh sách Ban điều hành**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CCCD
1	Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	1975	079075036253
2	Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	1974	079074011755
3	Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	1979	079079008612
4	Phạm Xuân Phong	Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng	1987	015087000143

**2.1.1. Tổng Giám đốc**

- **Họ và tên:** **PHẠM TRUNG KIÊN**
- **Số CCCD:** 079075036253
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày sinh:** 27/09/1975
- **Nơi sinh:** TP.HCM
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Quê quán:** Xã Mỹ Lộc, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long
- **Địa chỉ thường trú:** 47 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
- **Trình độ học vấn:** 12/12
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng
- **Quá trình công tác:**
  - Từ 09/1999 - 11/2000 Kiến trúc sư Viện Quy hoạch Xây dựng TP.HCM

- Từ 12/2000 - 05/2006 Chuyên viên, Phó Phòng Kỹ thuật dự án Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 06/2006 - 07/2007 Du học Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại nước Úc (Chương trình đào tạo 300 Tiến sĩ, Thạc sĩ)
  - Từ 07/2007 - 04/2010 Giám đốc Phòng Phát triển dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 04/2010 - 12/2015 Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 01/2016 - 12/2019 Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
  - Từ 01/2020 - nay Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hệ thống phân phối Đà Nẵng; Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2023): Không có
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2023): Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.2. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **PHẠM HOÀNG AN**
- Số CCCD: 079074011755
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/04/1974
- Nơi sinh: TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú: 2/36A Cao Thắng, Phường 5, Quận 3, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1998 - 07/2006 Kế toán, Trưởng bộ phận Kế hoạch - Marketing Tổng Đại lý thuộc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 08/2006 - 09/2007 Phó Trưởng Phòng Kinh doanh tiếp thị Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn
  - Từ 10/2007 - 08/2008 Dự án thành lập Công ty Quản lý Quỹ ITA

- Từ 09/2008 - 03/2009 Trưởng Phòng Kinh doanh và Phân phối Công ty Quản lý Quỹ Đầu tư Prudential
  - Từ 04/2009 - 02/2010 Giám đốc Trung tâm Giao dịch Vàng Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Sacombank, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
  - Từ 03/2010 - 09/2012 Giám đốc Khối Môi giới Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
  - Từ 10/2012 - 04/2013 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
  - Từ 05/2013 - 05/2014 Giám đốc điều hành Công ty VinatexMart
  - Từ 06/2014 - 12/2014 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
  - Từ 01/2015 - 03/2016 Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phần mềm Quang Trung
  - Từ 03/2016 - 12/2020 Giám đốc Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
  - Từ 15/12/2020 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2023): Không có
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2023): Không có
  - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.3. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **ĐOÀN TRẦN THÁI DUY**
- Số CCCD: 079079008612
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 31/08/1979
- Nơi sinh: TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Định
- Địa chỉ thường trú: A17 Cống Quỳnh, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ Bất động sản
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/2003 - 02/2005 Nhân viên Phòng Kỹ thuật Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (Resco)
  - Từ 02/2005 - 09/2006 Du học thạc sĩ tại nước Úc
  - Từ 12/2006 - 05/2007 Phó Ban thường trực dự án 86 NTMK, Quận 3 và Tân Phong, Quận 7 Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)



- Từ 05/2007 - 03/2016 Phó Giám đốc Phòng Phát triển Dự án, Giám đốc Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Từ 05/2020 - 04/2021 Giám đốc Phòng Kỹ thuật Trang thiết bị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
- Từ 04/2021 - nay Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2023): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2023):
  - Bố đẻ: Đoàn Thành sở hữu 5.000 cổ phần, chiếm 0,005% vốn điều lệ
  - Vợ: Chu Thị Lan Anh sở hữu 6.000 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.4. Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng:**

- Họ và tên: **PHẠM XUÂN PHONG**
- Số CCCD: 015087000143
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/05/1987
- Nơi sinh: Yên Bái
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Kim Đường, Ứng Hòa, Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: A1-11.06, Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác:
  - Từ 12/2010 - 06/2011: Trợ lý Phòng Nghiên cứu, Công ty Cổ phần Chứng khoán KimEng Việt Nam
  - Từ 12/2012 - 12/2013: Đồng sáng lập kiêm Giám đốc Bộ phận Tư vấn, Công ty Cổ phần ICSPRO
  - Từ 08/2013 - 01/2016: Phó Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 02/2016 - 16/01/2022: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 17/01/2022 - nay: Giám đốc Tài chính Công ty, kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2023): Không có

- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2023): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

## 2.2. Chính sách đối với người lao động

### 2.2.1. Tình hình và số lượng lao động trong Công ty

Tổng số lao động tính đến thời điểm 31/12/2023 là 71 người với cơ cấu như sau:

Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1. Phân theo giới tính</b>	<b>71</b>	<b>100</b>
- Nam	38	53,5
- Nữ	33	46,5
<b>2. Phân theo trình độ</b>	<b>71</b>	<b>100</b>
- Trên đại học	15	21,1
- Đại học, cao đẳng	50	70,4
- Phổ thông	06	8,5
<b>3. Phân theo hợp đồng lao động</b>	<b>71</b>	<b>100</b>
- Không xác định thời hạn	47	66,2
- Xác định thời hạn	22	31,0
- Thử việc	02	2,8

### 2.2.2. Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, đánh giá, chế độ làm việc, đào tạo, phúc lợi

➤ *Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:*

- Công ty trả lương, xét thưởng cho cán bộ nhân viên theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty hàng năm gắn với KPI, năng lực và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Tiền thưởng gồm: thưởng lương tháng 13, các khoản thưởng khác... và thanh toán bổ sung quỹ thu nhập còn lại cho cán bộ nhân viên (nếu có).
- Tùy theo chức danh và tính chất công việc, cán bộ nhân viên được hưởng các khoản hỗ trợ và trợ cấp theo quy định của Công ty như: công tác phí, tiền ăn, đồng phục, trợ cấp Saigon Co.op gắn kết... và những khoản hỗ trợ, trợ cấp khác theo quy định của Công ty.
- Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho cán bộ nhân viên.

➤ *Chính sách đánh giá, thăng tiến và phát triển:*

- Tất cả cán bộ nhân viên phải tham gia đánh giá mức độ hoàn thành công việc của mình trong năm theo quy định với mục đích: đánh giá đúng chất lượng công việc và tính tuân thủ quy trình, quy định của cán bộ nhân viên; tạo động lực cho quá trình làm việc của nhân viên trên cơ sở đánh giá sát thực tế, công bằng và minh bạch; là cơ sở để xét các khoản thưởng hàng năm theo quy định của Công ty, đánh giá năng suất lao động, bổ nhiệm, chấm dứt hợp đồng lao động...
- Cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch sử dụng nguồn nhân lực. Những cán bộ nhân viên có khả năng làm việc tốt, có khả năng thích ứng và

đầy đủ các tố chất và tiêu chuẩn phù hợp với nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty đều có cơ hội thăng tiến theo cấp bậc quản lý của Công ty.

### ➤ *Chế độ làm việc:*

- Thời gian làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 giờ/tuần.
- Nghỉ phép, lễ, tết: Cán bộ nhân viên được nghỉ lễ, tết theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: Cán bộ nhân viên khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật.
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn tạo điều kiện tốt nhất cho cán bộ nhân viên làm việc, trang bị đầy đủ trang thiết bị cần thiết để cán bộ nhân viên làm việc hiệu quả nhất. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt.

### ➤ *Chính sách đào tạo:*

- Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho cán bộ nhân viên. Tùy theo chức danh của cán bộ nhân viên và dự kiến quy hoạch, Công ty sẽ cử cán bộ nhân viên đi đào tạo các ngành học phù hợp với định hướng của Công ty.
- Công ty liên kết với một số trường và trung tâm bên ngoài tổ chức các lớp học cho cán bộ nhân viên để nâng cao trình độ chuyên môn, bổ sung các kỹ năng mềm... nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu của công việc.

### ➤ *Chính sách phúc lợi:*

- Chi trợ cấp khó khăn đột xuất; sinh nhật, đám cưới, đám tang (tứ thân phụ mẫu).
- Chi nghỉ mát.
- Tặng quà cho các cháu thiếu nhi ngày 1/6. Chi thưởng khuyến khích cho con của cán bộ nhân viên học giỏi.
- Tặng quà cán bộ nhân viên nhân dịp Trung thu.
- Tặng quà cho cán bộ nhân viên nữ ngày 8/3, 20/10; phụ nữ 2 giới, phụ nữ 2 giới tiêu biểu.
- Chi thăm hỏi ốm đau cho cán bộ nhân viên, thiên tai, từ thiện...
- Chi hỗ trợ hoạt động của đoàn thể (Đoàn Thanh niên...), phúc lợi xã hội.
- Hỗ trợ cán bộ nhân viên nữ vệ sinh phí; trợ cấp nuôi con nhỏ, trợ cấp sau khi sinh.
- Tặng quà cho cán bộ nhân viên từng là bộ đội, thương binh hoặc con liệt sĩ nhân ngày 27/7, 22/12.
- Cán bộ nhân viên được khám sức khỏe định kỳ 01 năm/lần. Cán bộ nhân viên làm công việc nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm được khám sức khỏe định kỳ 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nữ được khám phụ khoa 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nam trên 40 tuổi được khám nam khoa 01 năm/lần.
- Công ty mua bảo hiểm tai nạn hằng năm cho cán bộ nhân viên tùy theo chức danh công việc. Khi xảy ra tai nạn lao động và những rủi ro khác, cán bộ nhân viên được hưởng các chế độ do công ty bảo hiểm chi trả.
- Cán bộ nhân viên trong thời gian thai sản, nghỉ bệnh, chăm sóc con bệnh được hưởng mức trợ cấp ốm đau theo quy định Luật BHXH (BHXH chi trả). Ngoài ra, Công ty sẽ hỗ trợ phần chênh lệch giữa trợ cấp BHXH chi trả và lương hiện hưởng tương ứng với mức % hưởng BHXH (nếu có).

### 3. **Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán.



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

### 4. Tình hình tài chính

#### 4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.201.540.652.959	2.216.025.691.746	0,7%
2	Doanh thu thuần	27.383.932.974	36.862.665.605	34,6%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	43.614.781.261	99.630.171.674	128,4%
4	Lợi nhuận khác	-522.510.870	-81.768.912.862	15.549,2%
5	Lợi nhuận trước thuế	43.092.270.391	17.861.258.812	-58,6%
6	Lợi nhuận sau thuế	42.868.582.686	17.775.784.052	-58,5%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2022 và 2023 đã kiểm toán

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	15,71	18,82
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	15,44	18,52
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,06	0,06
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,06	0,06
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	%	1,26	1,67
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	1,57	0,48
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,02	0,01
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,02	0,01
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	1,59	2,70

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2022 và 2023 đã kiểm toán

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

#### 5.1. Cổ phần

- Tên chứng khoán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.
- Mã chứng khoán: SID.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số cổ phần: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, điều lệ Công ty hay cam kết của người sở hữu: 0 cổ phần.

#### 5.2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2023 như sau:

Đối tượng	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng cộng		
	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>1. Cổ đông Nhà nước</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)</b>	1	96.092.796	96,09	-	-	-	1	96.092.796	96,09
<b>3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)</b>	929	3.784.504	3,79	9	122.700	0,12	938	3.907.204	3,91
<b>4. Cổ đông nội bộ</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban Tổng Giám đốc (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5. Cổ đông trong Công ty</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cán bộ nhân viên (***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>6. Cổ đông ngoài Công ty</b>	930	99.877.300	99,88	9	122.700	0,12	939	100.000.000	100,0
- Cá nhân	928	3.764.504	3,77	9	122.700	0,12	937	3.887.204	3,89
- Tổ chức	2	96.112.796	96,11	-	-	-	2	96.112.796	96,11

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2023

#### Ghi chú:

(\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Ban Tổng Giám đốc.

(\*\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị.

(\*\*\*): Không bao gồm các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Không có.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có.

**5.5. Các chứng khoán khác**

Không có.

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty****6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Công ty là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản thương mại như: trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn...; 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 siêu thị Co.opmart cho Saigon Co.op. Để triển khai các hoạt động kinh doanh thì Công ty thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công mà chỉ làm chủ đầu tư, tổng thầu và giao cho các nhà thầu. Do vậy, Công ty không quản lý trực tiếp nguồn nguyên vật liệu sử dụng trong việc đầu tư các dự án bất động sản thương mại hoặc cung cấp các dịch vụ tư vấn.

**6.2. Tiêu thụ điện, nước**

Công ty luôn đề cao việc sử dụng điện nước một cách tiết kiệm và hợp lý thông qua các quy định. Các giải pháp tiết kiệm của Công ty tập trung vào việc nâng cao ý thức, tinh thần tự giác của cán bộ nhân viên trong việc sử dụng; sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện nước, thường xuyên kiểm tra và có biện pháp khắc phục ngay các sự cố, cụ thể:

- Tắt toàn bộ các thiết bị: máy vi tính, máy điều hòa, đèn chiếu sáng trong phòng làm việc khi không có người sử dụng, tắt bớt đèn tại các vị trí cán bộ nhân viên đã ra ngoài làm việc, khi ra về, chỉ để lại các thiết bị thật cần thiết.
- Sử dụng nhiệt độ điều hòa vừa phải, khuyến khích cán bộ nhân viên làm hết việc trong giờ làm việc, định kỳ bảo trì bảo dưỡng các máy điều hòa trong Công ty nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Thiết lập chế độ tắt màn hình máy tính sau 15 phút không sử dụng.
- Kiểm tra và tắt vòi nước, thiết bị vệ sinh khi không sử dụng.
- Thường xuyên kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống nước vệ sinh, khắc phục ngay tình trạng rò rỉ.
- Giữ gìn vệ sinh chung tại văn phòng để tiết kiệm chi phí vệ sinh.

**6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

- Luôn tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Sử dụng có ý thức các nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị xanh.
- Áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng.
- Thường xuyên thực hiện công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng đối với cán bộ nhân viên trong Công ty.

**6.4. Chính sách liên quan đến người lao động**

Xem Phần II, mục 2.2.



### 6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Công ty đã tổ chức các hoạt động: tham gia cùng với Đoàn Thanh niên Saigon Co.op và các chi đoàn đơn vị khác tổ chức chương trình an sinh xã hội trao tặng các phần quà cho hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn, trẻ em nghèo tại các tỉnh Tây Ninh, Bình Phước, Cần Thơ với tổng số tiền hơn 200 triệu đồng; cùng với các đối tác hỗ trợ kinh phí 600 triệu đồng để xây dựng 12 căn nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo, cận nghèo và trao tặng 12 phần quà trị giá 12 triệu đồng cho những người có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Xã Bình Thành, Huyện Hiệp Phụng, Tỉnh Hậu Giang; ủng hộ 100 lồng đèn và 75 phần quà trị giá 5 triệu đồng cho hoạt động thiện nguyện, an sinh xã hội trong chương trình “Vui hội trăng rằm” nhân dịp Tết Trung thu cho các em nhỏ cơ nhỡ, mồ côi tại Chùa Diệu Giác, TP.HCM; tham gia chương trình “Đi bộ vì nạn nhân chất độc màu da cam/dioxin” tại Công viên Văn hóa Đầm Sen, TP.HCM với số tiền đóng góp hỗ trợ 30 triệu đồng.
- Bên cạnh đó, vào các dịp ngày lễ, ngày kỷ niệm truyền thống, Công ty đã tổ chức tuyên truyền hoạt động chào mừng kỷ niệm 78 năm Cách mạng tháng Tám (19/08/1945 - 01/08/2023) và Quốc khánh (02/09/1945 - 02/09/2023), kỷ niệm 133 năm ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, ngày Giải phóng miền Nam 30/4 và Quốc tế Lao động 1/5, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, ngày thành lập Quân đội Nhân dân Việt Nam 22/12; dâng hương, dâng hoa tưởng niệm anh hùng liệt sĩ nhân ngày Thương binh Liệt sĩ 27.7 tại Nghĩa trang Liệt sĩ TP.HCM; sinh hoạt chủ điểm tại di tích lịch sử “Hộp thư bí mật và hầm nỏ của Biệt động Sài Gòn”, Phường Tân Định, Quận 1, TP.HCM.
- Ngoài ra, nhằm tạo sự đoàn kết và giao lưu cho tất cả cán bộ nhân viên, Công ty đã phối hợp tổ chức nhiều hoạt động như: tham gia các môn thi: bóng đá, bơi lội, vận động, cầu lông tại Hội thao truyền thống Saigon Co.op năm 2023 và đoạt giải nhì đôi nam môn cầu lông; chăm lo, khen thưởng cho con em cán bộ nhân viên đạt thành tích học sinh giỏi, tiên tiến, nhân dịp ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6; tặng quà sinh nhật, thực hiện chăm lo tết trung thu, tết nguyên đán cho cán bộ nhân viên Công ty; việc thực hiện chủ trương chăm lo, hỗ trợ cho cán bộ nhân viên, đảng viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn.









### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

#### **I. Đánh giá tình hình kinh tế năm 2023**

Với sự chỉ đạo, điều hành chủ động, linh hoạt, quyết liệt của Chính phủ, kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2023 tiếp tục xu hướng phục hồi với mức tăng trưởng GDP đạt 5,05%, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát (CPI bình quân tăng 3,25%), các cân đối lớn được đảm bảo, nhiều kết quả quan trọng trên các lĩnh vực đạt được mục tiêu đề ra và tiếp tục là điểm sáng về kinh tế trong khu vực và trên thế giới.

Lượng khách đến các Trung tâm thương mại sụt giảm mạnh mặc dù đối tác thuê cùng các Trung tâm thương mại đã thực hiện rất nhiều các hoạt động khuyến mãi, giảm giá kích sale, tuy nhiên lạm phát tăng cao, sức mua bị ảnh hưởng, thói quen mua sắm từ offline sang online trên các trang thương mại điện tử ngày càng lớn mạnh khiến hoạt động kinh doanh chung trong năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn và thử thách.

#### **II. Kết quả đạt được trong năm 2023**

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, thông qua các nhiệm vụ trọng tâm năm 2023.
- Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2023:
  - Tổng doanh thu: 179,7 tỷ đồng.  
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 36,8 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế: 17,8 tỷ đồng.
- Tập trung rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm đẩy nhanh tiến độ các dự án hiện hữu, tính toán cẩn trọng các phương án đầu tư các dự án lớn; phát triển dự án mới.
- Quản lý và điều hành hoạt động chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City đảm bảo hoạt động ổn định và có hiệu quả.
- Tiếp tục thực hiện tốt công tác tối ưu vận hành thông qua cắt giảm các chi phí không cần thiết nhằm tối đa lợi nhuận, đảm bảo hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư.
- Kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City:
  - Tăng cường các hoạt động cho thuê ngắn hạn và gia tăng tỷ lệ lấp đầy, thực hiện tái layout, điều chỉnh các nhóm ngành hàng phù hợp hơn với thị trường và xu thế tiêu dùng của từng Trung tâm thương mại.
  - Tìm kiếm, khai thác cho thuê các nhóm ngành hàng có khả năng tăng trưởng và mở rộng mạng lưới kinh doanh trong đó tập trung vào các đơn vị thuê có nguồn lực tài chính tốt và có sức thu hút khách hàng.
  - Xây dựng chính sách chào thuê ưu đãi theo chuỗi nhằm gia tăng độ phủ mặt bằng tại Trung tâm thương mại.
  - Tổ chức và thực hiện các chuỗi sự kiện và hoạt động marketing có tính tương tác cao với khách hàng đối với các ngày lễ lớn để kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí.
  - Tiếp tục làm việc với một số cơ quan chức năng tại các tỉnh về thủ tục pháp lý đất để chuẩn bị đầu tư dự án Trung tâm thương mại, đồng thời nghiên cứu mô hình kinh doanh mới tại một số dự án tiềm năng.
- Kinh doanh bất động sản cho thuê: Tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh Tòa nhà 253 Điện Biên Phủ - Quận 3, song song đó tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.



- Đầu tư phát triển dự án bất động sản:
  - Dự án An Phú: Tiếp tục thực hiện thủ tục xin giao đất và xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, và tiếp tục phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính.
  - Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: Công ty thực hiện thủ tục xin thẩm duyệt thiết kế PCCC, xin cấp phép xây dựng; hoàn thành công tác đập phá tháo dỡ tòa nhà cũ; chuẩn bị tổ chức thi công xây dựng vào đầu năm 2024.
  - Dự án Trung tâm thương mại Cẩm Phả: Công ty tiếp tục quản lý công tác thiết kế, xin thẩm duyệt thiết kế cơ sở, PCCC, cập nhật hiệu quả đầu tư.
  - Dự án Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè: Công ty đã hoàn thành thi công xây dựng, chính thức khai trương và đưa vào hoạt động vào ngày 30/12/2023.
- Dịch vụ tư vấn quản lý dự án:
  - Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: Công ty tiếp tục quản lý công tác mua bán căn thương mại dịch vụ còn lại thực hiện công tác bảo hành, thực hiện thủ tục xin cấp sổ hồng cho các căn hộ.
  - Dự án Khách sạn Cần Thơ: Công ty tiếp tục tổ chức đấu thầu các gói thầu hoàn thiện, thực hiện quản lý và giám sát thi công phần hoàn thiện. Dự kiến sẽ khai trương và đưa vào hoạt động Khách sạn Cần Thơ trong năm 2024.
- Nhiệm vụ khác:
  - Công ty đã giải quyết xong các công nợ tồn đọng và hoàn thành giải thể công ty con triển khai dự án chợ hiện đại Sense Market tại khu B - Công viên 23/9.
  - Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định.

### III. Định hướng hoạt động năm 2024

#### 1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2024

- Dự báo kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2024 sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là nền kinh tế Việt Nam có độ mở lớn nên chịu tác động đan xen nhiều mặt. Cạnh tranh chiến lược các nước lớn ngày càng gay gắt hơn, xung đột tại một số khu vực trên thế giới nhiều khả năng còn kéo dài; t, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm; lạm phát, chính sách tiền tệ của một số nền kinh tế lớn còn chứa đựng yếu tố bất định. Trong nước, nền kinh tế có những thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn.
- Thị trường bán lẻ dự báo sẽ cần thêm thời gian để phục hồi, lĩnh vực đầu tư bất động sản thương mại và trung tâm thương mại tiếp tục gặp không ít khó khăn và thách thức do ảnh hưởng xu hướng thắt chặt chi tiêu của người mua sắm.

#### 2. Các nhiệm vụ trọng tâm:

- Tiếp tục thực hiện công tác tối ưu vận hành, tối đa lợi nhuận đảm bảo đạt hiệu quả cao trong sử dụng chi phí đầu tư, tối ưu hóa các chi phí vận hành, đảm bảo hoạt động kinh doanh có hiệu quả.
- Tiếp tục tập trung chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án theo mô hình mới sẽ khởi công trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại với các dự án trọng điểm sẽ được khởi công (102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trung tâm thương mại Cẩm Phả và Vinh) và khai trương (Khách sạn Cần Thơ) trong năm 2024. Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án An Phú.
- Thực hiện dịch vụ quản lý dự án đối với dự án siêu thị Co.opmart Phạm Thế Hiển của Saigon Co.op.
- Tiếp tục triển khai dự án chuyển đổi số tại Công ty và hệ thống ERP mới cho Trung tâm thương mại Sense City.

**IV. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị****I. Tình hình hoạt động năm 2023**

## ➤ Hoạt động chung:

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành và đã thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định thuộc thẩm quyền để thông qua các chủ trương có liên quan đến: công tác quản trị và điều hành; phê duyệt đầu tư các dự án; thay đổi kịp thời các nhân sự chủ chốt của Công ty và nhân sự quản lý vốn tại các Công ty thành viên.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.
- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

## ➤ Hoạt động giám sát:

Thực hiện theo quy định của Điều lệ, Quy chế hoạt động và pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị đã thực hiện các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo hoạt động chung của Công ty đúng định hướng, chỉ đạo, tuân thủ pháp luật và nâng cao hiệu quả kinh doanh:

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

## ➤ Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023:

Năm 2023, dù kinh tế Việt Nam tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, nhưng các cấp, ngành từ Trung ương đến địa phương đã nỗ lực phấn đấu để hoàn thành cao nhất các mục tiêu của kế hoạch sản xuất, kinh doanh. Tình hình kinh tế - xã hội năm 2023 của Việt Nam duy trì xu hướng tích cực, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo, nhiều kết quả quan trọng trên các lĩnh vực đạt được mục tiêu đề ra và tiếp tục là điểm sáng về kinh tế trong khu vực và trên thế giới.

Trong tình hình kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn hơn thuận lợi, nhưng kinh tế năm 2023 của Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,41%; quý II tăng 4,25%; quý III tăng 5,47%; quý IV tăng 6,72%). Tính chung cả năm 2023, GDP tăng 5,05% so với năm trước.

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

➤ Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Các quy định, quy chế và hoạt động của Công ty đều tuân thủ theo các quy định về quản trị công ty và quy định của pháp luật. Trong năm 2023, tất cả các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty đều được công bố đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, phù hợp với luật định và không phát sinh bất cứ vi phạm nào.

➤ Thù lao Hội đồng quản trị:

Tổng số tiền thù lao đã chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2023 là 240.000.000 đồng, nằm trong mức duyệt chi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## **II. Định hướng hoạt động năm 2024**

- Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, đảm bảo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.
- Đẩy mạnh đầu tư phát triển, kinh doanh bất động sản thương mại - bán lẻ với các dự án trọng điểm trong năm 2024 gồm: Khai trương và đưa vào hoạt động Khách sạn Cần Thơ, khởi công và xây dựng 02 dự án Trung tâm thương mại tại TP.Cần Thơ và TP.Vinh, hoàn thành xây dựng phần thô dự án Thương mại Dịch vụ - Văn phòng 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
- Hoàn chỉnh việc nghiên cứu, phát triển các mô hình Trung tâm thương mại mới: Sense Market, Sense Plaza, Sense Festi, Sense Gallery.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển mạng lưới Trung tâm thương mại, siêu thị trên cả nước.
- Tìm kiếm các đối tác có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư, phát triển các dự án mới, gia tăng nguồn lực cho Công ty.
- Chuẩn bị nguồn tài chính để thực hiện các dự án trọng điểm sẽ triển khai theo kế hoạch.
- Sắp xếp, kiện toàn, nâng cao nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu cho định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.



**V. Quản trị công ty****1. Hội đồng quản trị****1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Vũ Anh Khoa (*)	Chủ tịch	1983	-	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	1975	-	-
3	Lê Trường Sơn (*)	Thành viên	1972	-	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng (*)	Thành viên	1979	-	-
5	Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	1979	-	-

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2023*

Trong đó:

(\*): Thành viên không điều hành.

**1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Không có.

**1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2023: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 cuộc họp, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	15/15	100	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	15/15	100	-
3	Lê Trường Sơn	Thành viên	15/15	100	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	14/15	93,3	(Công tác)
5	Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	15/15	100	-

- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:

- Giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Rà soát tình hình thực hiện các dự án đầu tư; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng và quản lý nguồn vốn đầu tư cho các dự án đã và đang triển khai theo kế hoạch.
- Giám sát hoạt động điều hành của các thành viên Ban Tổng Giám đốc nhằm thúc đẩy, nâng cao hiệu quả kinh doanh. Đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Quyết định điều chỉnh thang lương, bảng lương của Công ty; bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty.

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

- Xem xét, ban hành các quy chế, quy định có liên quan của Công ty.
  - Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.
- Các quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 12 quyết định liên quan đến: công tác quản trị và điều hành. Các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của tất cả các thành viên và phù hợp với Điều lệ và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/QĐ-HĐQT	12/03/2023	Quyết định về kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
2	02/2023/QĐ-HĐQT	19/04/2023	Quyết định về gia hạn thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
3	03/2023/QĐ-HĐQT	16/05/2023	Quyết định về thay đổi người đại diện theo pháp luật và sửa đổi điều lệ Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ
4	04/2023/QĐ-HĐQT	16/05/2023	Quyết định về thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh và sửa đổi điều lệ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau
5	05/2023/QĐ-HĐQT	07/06/2023	Quyết định về gia hạn bảo lãnh vay vốn cho Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ tại Vietcombank - Chi nhánh TP.HCM
6	06/2023/QĐ-HĐQT	17/07/2023	Quyết định về thành lập Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ do Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ sở hữu 100% vốn điều lệ
7	06A/2023/QĐ-HĐQT	18/08/2023	Quyết định về phê duyệt dự án Trung tâm thương mại Cái Bè
8	07/2023/QĐ-HĐQT	12/09/2023	Quyết định về thành lập Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè
9	08/2023/QĐ-HĐQT	15/09/2023	Quyết định về ban hành Thang lương, bảng lương Công ty năm 2023
10	09/2023/QĐ-HĐQT	15/09/2023	Quyết định về ban hành Quy chế trả lương, trả thưởng Công ty năm 2023
11	10/2023/QĐ-HĐQT	08/11/2023	Quyết định về ban hành các quy chế của Công ty
12	11/2023/QĐ-HĐQT	08/12/2023	Quyết định về bổ nhiệm lại Phó Tổng Giám đốc Công ty

### 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

Hội đồng quản trị hiện không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

### 1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

Trong năm, không có khóa học đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia được ghi nhận.

**2. Ban kiểm soát****2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Phú Khánh	Trưởng Ban	1978	-	-
2	Trương Phan Hoàng Thy	Kiểm soát viên	1976	-	-
3	Nguyễn Quảng Tịnh	Kiểm soát viên	1987	-	-

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2023*

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát trong năm 2023: Trong năm, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	02/02	100	-
2	Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	02/02	100	-
3	Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	02/02	100	-

- Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như: kiểm tra, rà soát, đánh giá việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của Hội đồng quản trị; tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, thảo luận; thực hiện công tác giám sát hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh, đầu tư; thẩm tra các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý tự lập của Công ty; hợp đồng soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 ký với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; giám sát công tác thực hiện quyền của cổ đông, các ý kiến, kiến nghị của cổ đông liên quan đến công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác.
- Trong năm, Ban kiểm soát đã có các cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau:
- Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.
  - Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát****3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**

Xem Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán.

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ**

Không có.



**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ**

Không có.

**3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Công ty tuân thủ thực hiện các quy định của pháp luật về quản trị công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

#### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 08/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Trụ sở hoạt động:

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

Điện thoại : +84 (028) 3836 0143

Fax : +84 (028) 3822 5457

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.HCM và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về sửa đổi khoản 2 điều 1 Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM);
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước (trừ cho thuê lại lao động);
- Hoạt động tư vấn pháp lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Tư vấn xây dựng; tư vấn lập báo cáo, lập dự án đầu tư; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế, dự toán công trình; tư vấn đấu thầu; tổng thầu xây dựng; hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình đường dây và trạm biến áp; thiết kế điện công trình đường dây và trạm; thiết kế cơ điện công trình xây dựng; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng - công nghiệp; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế nội - ngoại thất công trình; thiết kế quy hoạch xây dựng; giám sát công tác lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và thông gió, công trình dân dụng - công nghiệp; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình dân dụng - công nghiệp; khảo sát địa hình công trình xây dựng; khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động môi giới thương mại, tư vấn về môi trường;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. Kinh doanh môi giới bất động sản, định giá bất động sản và sản giao dịch bất động sản. Hoạt động quản lý nhà, chung cư;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (không kinh doanh đấu giá);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Điều hành tua du lịch;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng. Cho thuê kho bãi;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Xây dựng công trình điện;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:



**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	29/04/2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	29/04/2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	29/04/2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	29/04/2022
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	29/04/2022

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	29/04/2022
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	29/04/2022
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	29/04/2022

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	01/01/2023
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	15/12/2023
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	23/09/2021

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Phạm Trung Kiên - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01/01/2023).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023**

---

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



**Phạm Trung Kiên**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 03 năm 2024

**2. Báo cáo kiểm toán độc lập**

Số: 1.0907/24/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, được lập ngày 31/03/2024, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

**Nguyễn Chí Dũng**

**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2023-008-1

Người được ủy quyền

**Phạm Mỹ Tuyên**

**Kiểm toán viên**

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2024



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023****3. Báo cáo tài chính được kiểm toán****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>417.452.216.544</b>	<b>346.682.401.116</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>96.676.499.466</b>	<b>11.324.829.138</b>
111	1. Tiền		11.975.650.797	8.035.099.285
112	2. Các khoản tương đương tiền		84.700.848.669	3.289.729.853
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>276.013.433.383</b>	<b>282.686.237.389</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	13.859.293.545	13.851.785.510
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(4.706.293.545)	(839.305.510)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	266.860.433.383	269.673.757.389
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>38.148.161.405</b>	<b>46.687.278.902</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3a	15.489.799.105	26.048.242.295
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		268.803.997	21.460.771
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	16.600.000.000	16.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	21.722.798.303	4.017.575.836
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.6	(15.933.240.000)	4.017.575.836
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>66.14.122.290</b>	<b>5.984.055.687</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	3.007.028.910	2.376.962.307
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	3.607.093.380	3.607.093.380
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.798.573.475.202</b>	<b>1.854.858.251.843</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>112.317.925.202</b>	<b>86.214.712.000</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3b	26.103.213.202	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	V.5b	86.214.712.000	86.214.712.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.736.418.425</b>	<b>3.626.274.911</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	2.434.083.862	3.461.650.022
222	Nguyên giá		11.809.940.134	11.779.846.498
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.375.856.272)	(8.318.196.476)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	302.334.563	164.624.889
228	Nguyên giá		1.276.500.000	1.063.500.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(974.165.437)	(898.875.111)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.10</b>	<b>37.749.107.382</b>	<b>122.925.141.544</b>
231	Nguyên giá		57.817.638.519	160.418.378.179
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.068.531.137)	(37.493.236.635)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>480.718.677.007</b>	<b>494.713.373.100</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	480.718.677.007	494.713.373.100

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023**

<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.162.237.795.552</b>	<b>1.146.263.037.742</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	V.2c	129.600.000.000	114.600.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	(7.821.780.966)	(8.796.538.776)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.813.551.634</b>	<b>1.115.712.546</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	2.807.719.634	1.024.405.786
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	V.12a	5.832.000	91.306.760
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.216.025.691.746</b>	<b>2.201.540.652.959</b>


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>128.132.663.341</b>	<b>128.422.607.818</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>22.184.975.371</b>	<b>22.072.336.048</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	1.175.549.853	446.006.617
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	1.543.947.285	581.853.363
314	3. Phải trả người lao động	V.15	7.000.636.348	5.143.931.152
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		241.818	60.000
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		72.472.950	72.472.950
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a,c	708.437.848	6.713.149.882
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	11.683.689.269	9.114.862.084
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>105.947.687.970</b>	<b>106.350.271.770</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.16b,c	105.947.687.970	106.350.271.770
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.087.893.028.405</b>	<b>2.073.118.045.141</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.087.893.028.405</b>	<b>2.073.118.045.141</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	<b>V.18</b>	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.18	858.650.617.915	837.216.326.572
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.18	229.242.410.490	235.901.718.569
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.216.025.691.746</b>	<b>2.201.540.652.959</b>

  
 Tạ Ngọc Thảo  
 Người lập

  
 Phạm Xuân Phong  
 Kế toán trưởng

  
 Phạm Trung Kiên  
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	36.862.665.605	27.383.932.974
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.862.665.605	27.383.932.974
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	10.848.421.988	12.131.763.123
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.014.243.617	15.252.169.851
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	142.389.301.482	72.031.713.014
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	2.892.230.225	(1.551.709.669)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		696.962.194	283.739.731
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	65.184.181.006	44.937.071.542
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.630.171.674	43.614.781.261
31	11. Thu nhập khác		489.045.421	263.675.479
32	12. Chi phí khác	VI.6	82.257.958.283	786.186.349
40	13. Lợi nhuận khác		(81.768.912.862)	(522.510.870)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.861.258.812	43.092.270.391
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	V.12a	85.474.760	223.687.705
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		17.775.784.052	42.868.582.686
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		17.861.258.812	43.092.270.391
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.8,9,10	4.926.420.284	6.243.422.409
03	Các khoản dự phòng	V.2a,2c,6	18.825.470.225	(1.551.709.669)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3,6	(61.075.101.118)	(72.031.713.014)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.461.951.797)	(24.247.729.883)
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(17.258.393.709)	(1.891.554.931)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(2.485.545.198)	2.274.082.722
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.413.380.451)	(828.118.217)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(7.508.035)	53.018.084
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	V.17	2.240.000	17.140.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	V.17	(434.213.603)	(1.045.373.844)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(42.058.752.793)	(25.774.572.237)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.806.669.600)	(3.488.129.641)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		195.800.000	100.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(521.676.026.430)	(288.077.237.727)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		524.489.350.436	71.403.480.338
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	(15.000.000.000)	(50.750.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.040.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a,VI.3	142.245.995.115	98.950.367.333
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		127.448.449.521	(169.821.519.697)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.16a	(38.026.400)	(162.193.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.026.400)	(162.193.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		85.351.670.328	(195.758.284.934)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	11.324.829.138	207.083.114.072



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>V.1</b>	<b>96.676.499.466</b>	<b>11.324.829.138</b>



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2024



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán đã được Công ty công bố thông tin, báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đã đăng tải trên trang thông tin điện tử (website) của Công ty tại địa chỉ: <https://scid.vn>.

VII. Các hoạt động của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023





**Lễ trao quyết định của Hội đồng quản trị bổ nhiệm lại Tổng Giám đốc**





**Lễ trao quyết định của Tổng Giám đốc bổ nhiệm lãnh đạo các phòng ban**



**Lễ trao kết nạp đảng viên**









**Lễ khai trương Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè**









**Các hoạt động của Chi bộ, Công ty, Công đoàn, Đoàn Thanh niên**



























TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2024

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phạm Trung Kiên**





**SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

---

**Annual Report 2023**