

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: **86** /2026/CV-SCID  
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ/  
*Periodic information disclosure*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **01** tháng 4 năm 2026  
Ho Chi Minh City, April **01**, 2026

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

Kính gửi/To:

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

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

Mã chứng khoán/Stock symbol: SID

Trụ sở chính/Head office address: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM/  
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/Telephone: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: info@scid-jsc.com

Người thực hiện công bố thông tin/Submitted by: Ông/Mr. Phạm Trung Kiên

Chức vụ/Position: Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty/General Director,  
The legal representative of company

Loại thông tin công bố/Information disclosure type: ☒ Định kỳ/Periodic ☐ Bất thường/Extraordinary  
☐ Theo yêu cầu/On demand ☐ Khác/Other

Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure: Báo cáo tài chính riêng năm  
2025 đã được kiểm toán/The audited separate financial statements in 2025.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:  
<https://scid.vn>/We published this information on the company's website: <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/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above*;
- Website (để CBTT/*To publish information*);
- Lưu/*Archives*: VT, PLQHCD (02).

**TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR** *W*



**Phạm Trung Kiên**

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

Mẫu số 01-A/HNX  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 85 /2026/CV-SCID  
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ BCTC/  
Periodic information disclosure on  
financial statements

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026  
Ho Chi Minh City, April 01, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE ON**  
**FINANCIAL STATEMENTS**

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange

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) năm 2025 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/Complying with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16<sup>th</sup>, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company would like to disclose the audited financial statements in 2025 with Hanoi Stock Exchange as follows:

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op/  
SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company
  - Mã chứng khoán/Stock symbol: SID
  - Địa chỉ/Address: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM/  
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City
  - Điện thoại/Telephone: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
  - Email: info@scid-jsc.com Website: https://scid.vn
- Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure:
  - BCTC năm 2025 đã được kiểm toán/The audited financial statements in 2025
    - ☒ 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)/Separate financial statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
    - ☐ BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con)/Consolidated financial statements (Listed organizations have subsidiaries);

☐ BCTC tổng hợp (tổ chức đăng ký giao dịch có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/*Combined financial statements (Listed organizations has an accounting units directly under its own accounting system).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases in which the cause must be explained:*

+ 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 2025)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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 soát xét/kiểm toán năm 2025)/*Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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/*The profit after tax in the business performance statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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/*The profit after tax in the reporting period suffered a loss, converted from profit in the same period last year to a loss in this period or vice versa:*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 01/04/2026 tại đường dẫn: <https://scid.vn/quan-he-co-dong/> (mục: Báo cáo tài chính)/  
*This information was published on the company's website on April 01, 2026 at the link: https://scid.vn.*

**Tài liệu đính kèm/Attachments:**

- BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán/*The audited separate financial statements in 2025;*
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above;*
- Lưu/*Archives:* VT, PLQHCD (02).

**TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR**



**Phạm Trung Kiên**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 42

\*\*\*\*\*



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **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 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở hoạt động:**

- Địa chỉ : Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
- 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 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 Điều 1 Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh);
- 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;



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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 sàn 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	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2023
Ông Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2024



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Kiên – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026).

## 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 tháng 12 năm 2025 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;
- 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 tháng 12 năm 2025, 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 01 tháng 4 năm 2026



Số: 1.0971/26/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 4 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Người được ủy quyền

**Phạm Mỹ Tuyên****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3596-2026-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>488.339.110.665</b>	<b>419.523.066.260</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>158.152.882.910</b>	<b>82.101.119.656</b>
1. Tiền	111		60.753.761.403	22.394.654.805
2. Các khoản tương đương tiền	112		97.399.121.507	59.706.464.851
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>7.525.800.000</b>	<b>288.266.823.126</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6.333.493.545)	(5.011.393.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	279.418.923.126
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>309.872.087.821</b>	<b>42.896.790.084</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	26.922.295.519	11.295.856.962
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.964.141.535	7.000.848.316
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	246.021.453.828	23.635.887.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.788.339.934</b>	<b>6.258.333.394</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.541.130.335	2.877.248.912
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.198.810.249	332.685.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.048.399.350	3.048.399.350
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.866.712.631.979</b>	<b>1.851.485.811.801</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>122.838.542.831</b>	<b>139.540.493.693</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	11.623.830.831	28.325.781.693
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.214.712.000	111.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.110.248.739</b>	<b>5.575.303.460</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.743.277.462	2.455.560.675
- Nguyên giá	222		7.424.538.346	12.010.145.201
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.681.260.884)	(9.554.584.526)
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	2.366.971.277	3.119.742.785
- Nguyên giá	228		4.554.329.792	4.554.329.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.187.358.515)	(1.434.587.007)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>34.408.243.014</b>	<b>36.078.675.198</b>
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.409.395.505)	(21.738.963.321)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>603.582.748.844</b>	<b>496.540.000.649</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	603.582.748.844	496.540.000.649
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.099.875.439.983</b>	<b>1.172.011.814.245</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	76.600.000.000	144.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(17.184.136.535)	(13.047.762.273)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.897.408.568</b>	<b>1.739.524.556</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.814.856.627	1.733.440.556
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	82.551.941	6.084.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.355.051.742.644</b>	<b>2.271.008.878.061</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>141.588.648.142</b>	<b>127.943.635.044</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>35.640.960.172</b>	<b>21.995.947.074</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	17.377.056.231	4.432.270.130
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	479.503.856	629.661.085
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.539.498.854	3.161.839.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		263.289.199	258.730.111
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		87.692.269	79.720.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	519.722.130	545.198.127
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	15.374.197.633	12.888.527.533
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>105.947.687.970</b>	<b>105.947.687.970</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b, c	105.947.687.970	105.947.687.970
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

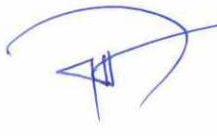
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.213.463.094.502</b>	<b>2.143.065.243.017</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.213.463.094.502</b>	<b>2.143.065.243.017</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	895.924.527.529	867.538.509.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	317.538.566.973	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213.734.393.377	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		103.804.173.596	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.355.051.742.644</b>	<b>2.271.008.878.061</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

  
Lê Thị Diệu Linh  
Người lập

  
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: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	34.461.315.015	34.506.192.940
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.461.315.015	34.506.192.940
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.834.924.794	10.049.548.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.626.390.221	24.456.644.296
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	142.446.171.546	90.999.889.345
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.458.474.262	5.531.081.307
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		1.389.098.377	395.432.668
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	55.847.520.012	51.544.402.645
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.377.469.116	57.985.617.021
11. Thu nhập khác	31	VI.6	201.695.501	152.431.567
12. Chi phí khác	32	VI.7	851.458.962	807.571.381
13. Lợi nhuận khác	40		(649.763.461)	(655.139.814)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		103.727.705.655	57.330.477.207
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	-	558.694.030
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13a	(76.467.941)	(252.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		103.804.173.596	56.772.035.177
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

  
Lê Thị Diệu Linh  
Người lập

  
Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng

  
Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		103.727.705.655	57.330.477.207
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	3.257.284.027	3.253.258.787
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c, 7	5.458.474.262	5.233.644.368
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 6	(142.630.273.853)	(91.143.987.578)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(30.186.809.909)	(25.326.607.216)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(258.968.822.719)	(31.491.162.070)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		30.846.336.407	2.733.090.299
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		255.785.384	1.204.059.076
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.18	23.650.000	30.370.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(944.302.011)	(425.352.301)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(258.974.162.848)</b>	<b>(53.275.602.212)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(126.914.958.004)	(24.992.861.448)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 9, VI.6	219.826.213	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(155.951.848.002)	(626.569.954.098)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		435.370.771.128	614.011.464.355
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	68.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		144.239.798.367	91.264.209.173
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>364.963.589.702</b>	<b>38.712.857.982</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a, 19a	(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		76.051.763.254	(14.575.379.810)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	158.152.882.910	82.101.119.656

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

Lê Thị Diệu Linh  
Người lậpPhạm Xuân Phong  
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị, cho thuê bất động sản đầu tư và mặt bằng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, tờ bản đồ 35, Khu 2, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp	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 Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	29 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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 doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, phường 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 Bến Thành, 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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Khu văn phòng lầu 02, Tòa nhà số 121, đường Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	Số 1058 Nguyễn Văn Linh, Khu phố 35, phường Tân Hưng, 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 Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	Tổ 21, khóm Châu Quới 3, phường 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%

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 82 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 79 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và 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.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

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 năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 nhập 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty 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 năm 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 con, công ty liên kết***

#### ***Công ty con***

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

#### ***Công ty liên kết***

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

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

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

## 4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí dịch vụ cloud server và chi phí cải tạo, di dời 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.

### *Chi phí 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 dịch vụ cloud server*

Chi phí dịch vụ cloud server đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **Chi phí cải tạo, di dời văn phòng**

Chi phí cải tạo, di dời văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### **6. Tài sản thuê hoạt động**

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

### **7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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 năm.

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

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

### **8. 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

#### **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 hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Website Công ty

Nguyên giá của Website Công ty bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra tính đến thời điểm Công ty đưa website vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Website Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và 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 năm.

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 – 47
Nhà	30

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích 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.

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

#### 12. **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.

#### 13. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

##### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm 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).
- Công ty 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **15. Các khoản chi phí**

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

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

## **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và 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.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

### 17. Bên liên quan

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

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

### 18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	97.601.812	86.476.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	60.656.159.591	22.308.178.744
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	97.399.121.507	59.706.464.851
<b>Cộng</b>	<b>158.152.882.910</b>	<b>82.101.119.656</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7.525.800.000 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.011.393.545	4.706.293.545
Trích lập dự phòng bổ sung	1.322.100.000	305.100.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.333.493.545</b>	<b>5.011.393.545</b>

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số đầu năm là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng.

#### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>76.600.000.000</b>	<b>(12.926.836.050)</b>	<b>144.600.000.000</b>	<b>(5.871.982.540)</b>
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè <sup>(i)</sup>	30.000.000.000	(12.926.836.050)	30.000.000.000	(5.871.982.540)
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre <sup>(ii)</sup>	44.600.000.000	-	44.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Pleiku <sup>(iii)</sup>	2.000.000.000	-	70.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.040.459.576.518</b>	<b>(4.257.300.485)</b>	<b>1.040.459.576.518</b>	<b>(7.175.779.733)</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau <sup>(iv)</sup>	74.970.000.000	(3.932.672.233)	74.970.000.000	(6.981.404.014)
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ <sup>(v)</sup>	74.800.000.000	-	74.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op <sup>(vi)</sup>	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa <sup>(vii)</sup>	7.440.520.518	-	7.440.520.518	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin <sup>(viii)</sup>	754.099.056.000	-	754.099.056.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai <sup>(ix)</sup>	53.900.000.000	-	53.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc <sup>(x)</sup>	32.000.000.000	(324.628.252)	32.000.000.000	(194.375.719)
Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc <sup>(xi)</sup>	18.750.000.000	-	18.750.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.117.059.576.518</b>	<b>(17.184.136.535)</b>	<b>1.185.059.576.518</b>	<b>(13.047.762.273)</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201677996, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 27 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè 30.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901160960, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 18 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Pleiku 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 13 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính 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 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600753610 (số cũ 4702001225), đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 22 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (viii) 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.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 24 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh (nay là Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

#### *Giá trị hợp lý*

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### *Tình hình hoạt động của các công ty con và liên kết*

Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè mới đi vào hoạt động kinh doanh nên thu nhập chưa đủ bù đắp các chi phí cố định dẫn đến kết quả kinh doanh trong năm bị lỗ. Các công ty con khác và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.047.762.273	7.821.780.966
Trích lập dự phòng bổ sung	4.136.374.262	5.225.981.307
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.184.136.535</b>	<b>13.047.762.273</b>

#### *Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè</b>		
Góp vốn	-	15.000.000.000
Chi hộ	-	265.035.629
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	2.982.965.399	2.795.063.413
Lợi nhuận được chia	48.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	2.825.990.313	2.660.765.831
Lãi cho vay	1.095.600.001	832.273.974
<b>Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	4.535.985.377	4.709.393.549
<b>Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op</b>		
Lợi nhuận được chia	1.715.000.000	2.352.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa</b>		
Lợi nhuận được chia	1.146.415.224	2.225.945.760
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	7.085.476.488	6.879.103.380
Cổ tức được chia	57.068.271.455	70.066.620.029
<b>Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku</b>		
Lợi nhuận được chia	12.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc</b>		
Lợi nhuận được chia	4.588.745.577	-



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai</i>		
Lợi nhuận được chia	3.430.000.000	-
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>		
<b>3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>26.722.295.519</i>	<i>11.052.856.962</i>
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	22.115.281.077	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	2.969.029.300	5.881.569.675
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	1.637.985.142	3.849.534.947
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	-	1.321.752.340
<i>Phải thu khách hàng khác <sup>(i)</sup></i>	<i>200.000.000</i>	<i>243.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>26.922.295.519</b>	<b>11.295.856.962</b>
(i) Trong đó khoản phải thu chưa bao gồm thuế GTGT liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 185.185.185 VND (số đầu năm là 220.909.091 VND).		
<b>3b. Phải thu dài hạn của khách hàng</b>		
Phải thu các bên liên quan, chi tiết như sau:		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	-	18.183.391.507
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau	11.623.830.831	10.142.390.186
<b>Cộng</b>	<b>11.623.830.831</b>	<b>28.325.781.693</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	27.784.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	3.662.163.895	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.275.389.812	5.670.043.872
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	502.127.500	1.330.804.444
Các nhà cung cấp khác	1.740.460.328	-
<b>Cộng</b>	<b>35.964.141.535</b>	<b>7.000.848.316</b>
Trong đó số dư của khoản trả trước người bán về đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 35.509.941.535 VND (số đầu năm là 5.931.403.872 VND).		
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Khoản cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan) vay với lãi suất 6,6%/năm.		



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	-	-	565.960.985	-
Công ty TNHH MTV Thương mại				
Dịch vụ Sense Cái Bè - chi hộ	-	-	565.960.985	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	246.021.453.828	(15.635.803.061)	23.069.926.882	(15.635.803.061)
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC <sup>(i)</sup>	15.635.803.061	(15.635.803.061)	15.635.803.061	(15.635.803.061)
Tạm ứng	4.898.376.870	-	3.637.596.800	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	606.291.105	-	1.840.925.053	-
Doanh thu tư vấn quản lý trích trước	1.487.833.370	-	1.895.246.334	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(ii)</sup>	123.324.261.480	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(iii)</sup>	100.000.000.000	-	-	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	57.000.000	-	57.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.887.942	-	3.355.634	-
<b>Cộng</b>	<b>246.021.453.828</b>	<b>(15.635.803.061)</b>	<b>23.635.887.867</b>	<b>(15.635.803.061)</b>

- (i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (sau đây gọi tắt là "Công ty BMC") liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai số 645/HĐ/2011 ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Công ty BMC. Tuy nhiên Công ty BMC không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó Công ty đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – TP. Hồ Chí Minh) yêu cầu Công ty BMC thanh toán các chi phí Công ty đã chi trả cho dự án. Ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, theo đó Công ty BMC phải thanh toán cho Công ty tiền nợ gốc là 17.433.240.000 VND. Công ty đã lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu còn lại của Công ty BMC.
- (ii) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô theo các Hợp đồng nguyên tắc ký ngày 29 tháng 8 năm 2025 về việc nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thuộc Dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô là chủ đầu tư hợp pháp.
- (iii) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2025 ngày 09 tháng 10 năm 2025 để đảm bảo quyền đàm phán của Công ty liên quan tới việc hợp tác 5 tầng khối đế thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng - officetel - căn hộ tại địa chỉ số 230 Nguyễn Trãi, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy là chủ đầu tư hợp pháp.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6b. Phải thu dài hạn khác**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) để đảm bảo thực hiện dự án tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	85.183.000.000	85.183.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	25.000.000.000	25.000.000.000
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	1.031.712.000
<b>Cộng</b>	<b>111.214.712.000</b>	<b>111.214.712.000</b>

- (i) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô theo Hợp đồng nguyên tắc thuê công trình xây dựng số 185/HĐNT/THANHDO-SENSEVINHLONG ngày 14 tháng 9 năm 2024 về việc Công ty thuê công trình xây dựng để đầu tư và đưa vào kinh doanh trung tâm thương mại tại khu đất có diện tích 17.443,5m<sup>2</sup> thuộc Dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn thuê đến ngày 22 tháng 12 năm 2066.

**7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (xem thuyết minh số V.6a) không có khả năng thu hồi. Công ty đã lập dự phòng 100% cho khoản nợ phải thu này.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	15.635.803.061	15.933.240.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(297.436.939)
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.635.803.061</b>	<b>15.635.803.061</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	156.030.857	130.869.629
Chi phí bản quyền	338.269.133	894.051.237
Chi phí dịch vụ cloud server	1.510.128.497	-
Chi phí dịch vụ tư vấn	-	985.700.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	536.701.848	866.628.046
<b>Cộng</b>	<b>2.541.130.335</b>	<b>2.877.248.912</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	388.291.029	834.721.465
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	262.960.147	682.793.491
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.163.605.451	215.925.600
<b>Cộng</b>	<b>1.814.856.627</b>	<b>1.733.440.556</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	318.850.000	2.167.999.159	9.523.296.042	12.010.145.201
Mua trong năm	-	-	122.880.000	122.880.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.708.486.855)	(4.708.486.855)
<b>Số cuối năm</b>	<b>318.850.000</b>	<b>2.167.999.159</b>	<b>4.937.689.187</b>	<b>7.424.538.346</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	215.250.000	-	4.629.640.187	4.844.890.187
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	260.047.409	431.220.989	8.863.316.128	9.554.584.526
Khấu hao trong năm	34.533.336	216.799.920	582.747.079	834.080.335
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.707.403.977)	(4.707.403.977)
<b>Số cuối năm</b>	<b>294.580.745</b>	<b>648.020.909</b>	<b>4.738.659.230</b>	<b>5.681.260.884</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	58.802.591	1.736.778.170	659.979.914	2.455.560.675
<b>Số cuối năm</b>	<b>24.269.255</b>	<b>1.519.978.250</b>	<b>199.029.957</b>	<b>1.743.277.462</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**10. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Chương trình phần mềm máy tính</b>	<b>Website Công ty</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	4.341.329.792	213.000.000	4.554.329.792
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.341.329.792</b>	<b>213.000.000</b>	<b>4.554.329.792</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.063.500.000	-	1.063.500.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.361.296.685	73.290.322	1.434.587.007
Khấu hao trong năm	681.771.504	71.000.004	752.771.508
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.043.068.189</b>	<b>144.290.326</b>	<b>2.187.358.515</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	2.980.033.107	139.709.678	3.119.742.785
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.298.261.603</b>	<b>68.709.674</b>	<b>2.366.971.277</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.058.582.064</b>	<b>29.759.056.455</b>	<b>57.817.638.519</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	5.292.840.816	16.446.122.505	21.738.963.321
Khấu hao trong năm	626.280.504	1.044.151.680	1.670.432.184
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.919.121.320</b>	<b>17.490.274.185</b>	<b>23.409.395.505</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	22.765.741.248	13.312.933.950	36.078.675.198
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.139.460.744</b>	<b>12.268.782.270</b>	<b>34.408.243.014</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	1.760.619.611	3.769.380.389
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	17.490.274.185	12.268.782.270
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	4.158.501.709	18.370.080.355
<b>Cộng</b>	<b>57.817.638.519</b>	<b>23.409.395.505</b>	<b>34.408.243.014</b>

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	-	<b>1.321.225.203</b>	<b>1.321.225.203</b>
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>496.540.000.649</b>	<b>105.721.522.992</b>	<b>602.261.523.641</b>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	476.395.533.099	-	476.395.533.099
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	20.144.467.550	102.326.152.621	122.470.620.171
- Xây dựng công trình	20.144.467.550	57.420.523.598	77.564.991.148
- Các hệ thống điều hòa không khí, thang máy, xử lý nước thải, điện....	-	44.905.629.023	44.905.629.023
Dự án trung tâm thương mại Vĩnh Long	-	3.395.370.371	3.395.370.371
<b>Cộng</b>	<b>496.540.000.649</b>	<b>107.042.748.195</b>	<b>603.582.748.844</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (i) Dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 6,9 ha thuộc Khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh. Tiến độ thực hiện dự án đã quá thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4057/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 9 năm 2019. Công ty đã gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư cũng như thực hiện thủ tục xin giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án.

Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã ký Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án số 01/2016/HĐHTPTDA/SCID-NVLG ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên thực tế thực hiện, các bên chưa thống nhất phương án hợp tác theo Hợp đồng do nhiều nguyên nhân khách quan và đã gửi hồ sơ đề nghị giải quyết tranh chấp lên Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam. Ngày 11 tháng 3 năm 2025, Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú và bị đơn là Công ty phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bị đơn theo Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án đã ký. Công ty đã nộp đơn lên Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM. Ngày 14 tháng 5 năm 2025 Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã có Thông báo về việc thụ lý việc dân sự. Công ty đã nhận được Quyết định số 233/2025/QĐ-PQTT đề ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận yêu cầu hủy phán quyết trọng tài của Công ty đối với Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM ngày 11 tháng 3 năm 2025. Ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã tiến hành họp để triển khai thi hành Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM của Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam và Quyết định số 233/2025/QĐ-PQTT của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh nêu trên.

### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

#### 13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.084.000	5.832.000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	76.467.941	252.000
Số cuối năm	<b>82.551.941</b>	<b>6.084.000</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

#### 13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau. Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

Năm 2021	4.065.005.854
Năm 2022	10.922.133.938
Năm 2023	98.171.435.737
Năm 2024	16.323.079.427
Năm 2025	21.881.717.519
<b>Cộng</b>	<b>151.363.372.475</b>

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh (là bên liên quan)	-	396.211.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	6.554.249.602	2.560.538.944
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	6.583.979.811	-
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	1.755.846.400	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Sự kiện Imex Group	-	492.964.460
Các nhà cung cấp khác	2.482.980.418	982.555.526
<b>Cộng</b>	<b><u>17.377.056.231</u></b>	<b><u>4.432.270.130</u></b>

Công ty có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định và đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 14.680.977.213 VND (số đầu năm là 2.807.784.079 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</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	19.234.391	-	-	(19.234.391)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.048.399.350	-	-	-	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	491.078.449	-	3.153.915.545	(3.165.490.138)	479.503.856	-
Tiền thuê đất	-	-	1.904.343.288	(1.904.343.288)	-	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp			35.542.282	(35.542.282)	-	-
Lệ phí môn bài và các khoản phải nộp khác	119.348.245	-	3.046.162	(122.394.407)	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>629.661.085</u></b>	<b><u>3.048.399.350</u></b>	<b><u>5.096.847.277</u></b>	<b><u>(5.247.004.506)</u></b>	<b><u>479.503.856</u></b>	<b><u>3.048.399.350</u></b>

***Thuế giá trị gia tăng***

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%. Trong năm Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	103.727.705.655	57.330.477.207
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.877.929.082	1.630.369.155
- Các khoản điều chỉnh giảm	(30.420.000)	(29.160.000)
Thu nhập chịu thuế	106.575.214.737	58.931.686.362
Thu nhập được miễn thuế	(128.456.932.256)	(75.254.765.789)
Thu nhập tính thuế	(21.881.717.519)	(16.323.079.427)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	-	-
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	-	558.694.030
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	-	558.694.030

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

**Tiền thuê đất**

Tiền thuê đất phải nộp năm 2025 tại phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh theo Thông báo của Chi cục thuế Khu vực II (nay là Thuế TP. Hồ Chí Minh).

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả cho người lao động.

**17. Phải trả khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Cổ tức phải trả	426.612.690	364.276.290
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	93.109.440	180.921.837
<b>Cộng</b>	<b>519.722.130</b>	<b>545.198.127</b>

**17b. Phải trả dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc (là bên liên quan) - phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	102.500.000.000	102.500.000.000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1.277.687.970	1.277.687.970
<b>Cộng</b>	<b>105.947.687.970</b>	<b>105.947.687.970</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (i) Khoản tiền Công ty TNHH Nova An Phú đặt cọc thực hiện hợp đồng theo Hợp đồng hợp tác phát triển dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ thuộc Khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.12).

**17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.442.809.927	567.720.352	23.650.000	(448.302.011)	5.585.878.268
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	7.445.717.606	2.838.601.759	-	(496.000.000)	9.788.319.365
<b>Cộng</b>	<b>12.888.527.533</b>	<b>3.406.322.111</b>	<b>23.650.000</b>	<b>(944.302.011)</b>	<b>15.374.197.633</b>

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	858.650.617.915	229.242.410.490	2.087.893.028.405
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	56.772.035.177	56.772.035.177
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	8.887.892.026	(10.487.712.591)	(1.599.820.565)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>867.538.509.941</b>	<b>275.526.733.076</b>	<b>2.143.065.243.017</b>
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	867.538.509.941	275.526.733.076	2.143.065.243.017
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	103.804.173.596	103.804.173.596
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	28.386.017.588	(31.792.339.699)	(3.406.322.111)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>895.924.527.529</b>	<b>317.538.566.973</b>	<b>2.213.463.094.502</b>

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	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
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****19c. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**19d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 5 năm 2025 như sau:

	<u>VND</u>
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 28.386.017.588
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 567.720.352
• Trích quỹ Hội đồng quản trị	: 2.838.601.759
• Chia cổ tức	: 30.000.000.000

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****20a. Tài sản thuê ngoài**

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản theo các thời hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	9.399.611.556	8.174.842.560
Trên 01 năm đến 05 năm	37.598.446.222	32.699.370.240
Trên 05 năm	101.354.063.822	89.043.441.408
<b>Cộng</b>	<b>148.352.121.600</b>	<b>129.917.654.208</b>

Các khoản thanh toán tiền thuê ở trên bao gồm:

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Thời hạn thuê 25 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.
- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm tại số 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê đến hết ngày 02 tháng 8 năm 2051.

**20b. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm 634,48 USD (số đầu năm là 674,68 USD).



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	6.137.655.002	5.905.652.445
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	5.804.066.929	5.756.406.360
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	21.461.928.257	22.429.787.514
Doanh thu bán hàng hóa	-	94.839.262
Doanh thu khác	1.057.664.827	319.507.359
<b>Cộng</b>	<b>34.461.315.015</b>	<b>34.506.192.940</b>

<sup>(i)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	5.804.066.929	5.756.406.360
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.626.220.794	3.308.103.302
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>2.177.846.135</b>	<b>2.448.303.058</b>

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>		
Tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	497.453.168	2.047.127.541
<b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc</b>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	6.028.704.000	5.806.606.080
<b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.534.057.512	3.338.333.800
Phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm	294.028.459	319.507.359

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	6.028.704.000	5.806.606.080
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.626.220.794	3.308.103.302
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	180.000.000	840.000.000
Giá vốn hàng hóa	-	94.839.262
<b>Cộng</b>	<b>9.834.924.794</b>	<b>10.049.548.644</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	12.893.639.289	14.912.849.582
Lãi tiền cho vay	1.095.600.001	832.273.974
Cổ tức, lợi nhuận được chia	128.456.932.256	75.254.765.789
<b>Cộng</b>	<b>142.446.171.546</b>	<b>90.999.889.345</b>

**4. Chi phí tài chính**

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư.

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	31.680.080.775	31.898.832.401
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	391.525.083	461.948.638
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.586.851.843	1.582.826.603
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(297.436.939)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.205.714.155	4.492.005.994
Các chi phí khác	15.980.348.156	13.403.225.948
<b>Cộng</b>	<b>55.847.520.012</b>	<b>51.544.402.645</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	184.102.307	144.098.233
Thu nhập khác	17.593.194	8.333.334
<b>Cộng</b>	<b>201.695.501</b>	<b>152.431.567</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hỗ trợ công tác thiện nguyện	831.946.800	592.805.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	46.162	159.768.781
Chi phí khác	19.466.000	54.997.600
<b>Cộng</b>	<b>851.458.962</b>	<b>807.571.381</b>

**8. Lãi trên cổ phiếu**

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	391.525.083	461.948.638
Chi phí nhân công	31.680.080.775	31.898.832.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.257.284.027	3.253.258.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.446.706.765	12.776.283.192
Chi phí khác	17.295.946.533	13.504.221.677
<b>Cộng</b>	<b>67.071.543.183</b>	<b>61.894.544.695</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	13.275.368.351	11.462.938.690
Trên 01 năm đến 05 năm	39.964.828.354	23.657.610.240
Trên 05 năm	36.162.974.222	40.217.937.408
<b>Cộng</b>	<b>89.403.170.927</b>	<b>75.338.486.338</b>

Các khoản thanh toán tiền cho thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2036.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 18 tháng 12 năm 2025 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2028.

### 2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.415.018.160	76.392.660	40.000.000	4.100.000	1.535.510.820
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.266.321.150	88.806.431	40.000.000	3.400.000	2.398.527.581
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.513.091.000	49.319.212	-	3.400.000	1.565.810.212
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	1.001.085.592	47.123.151	-	3.800.000	1.052.008.743
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	618.152.000	28.851.493	40.000.000	3.400.000	690.403.493
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>6.813.667.902</b>	<b>290.492.947</b>	<b>333.333.336</b>	<b>18.100.000</b>	<b>7.455.594.185</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.837.896.000	305.330.665	40.000.000	1.050.000	2.184.276.665
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024)	639.978.689	1.000.000	15.483.871	450.000	656.912.560
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.008.370.713	241.032.801	24.516.129	400.000	2.274.319.643
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.379.091.000	185.572.692	-	600.000	1.565.263.692
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	999.816.285	131.983.140	-	1.100.000	1.132.899.425
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	628.312.000	78.114.515	40.000.000	900.000	747.326.515
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>7.493.464.687</b>	<b>943.033.813</b>	<b>333.333.336</b>	<b>4.500.000</b>	<b>8.774.331.836</b>

**2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

- Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Cổ đông chiếm 96,09% vốn điều lệ.
- Các công ty con (xem thuyết minh số V.2c).
- Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.2c).
- Các công ty con và các công ty liên kết của Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b><i>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</i></b>		
Mua phiếu mua hàng	-	224.000.000
Chi hộ	2.310.264.738	412.486.693
Chi phí tiện ích sử dụng mặt bằng	2.204.160.000	2.204.160.000
Chia cổ tức	28.827.838.800	-
<b><i>Công ty TNHH MTV Phân phối Sài Gòn Co.op</i></b>		
Mua hàng hóa	-	94.839.262
<b><i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quỳnh</i></b>		
Mua phiếu mua hàng	633.200.000	618.900.000
<b><i>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cà Mau</i></b>		
Mua hàng hóa	-	35.390.952
<b><i>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cần Thơ</i></b>		
Mua hàng hóa	-	27.777.778
<b><i>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Nguyễn Bình</i></b>		
Mua hàng hóa	-	13.848.704

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

### *Cam kết bảo lãnh*

Công ty bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ (là bên liên quan) tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 102.000.000.000 VND.

### *Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.5, V.6a, V.14 và V.17b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### **3. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ.



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực tư vấn: tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị.
- Lĩnh vực cho thuê: đi thuê mặt bằng và cho thuê lại, cho thuê bất động sản.
- Các lĩnh vực khác: phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	21.461.928.257	11.941.721.931	1.057.664.827	34.461.315.015
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>21.461.928.257</b>	<b>11.941.721.931</b>	<b>1.057.664.827</b>	<b>34.461.315.015</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	14.347.420.374	(1.571.661.612)	1.057.664.827	13.833.423.589
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(46.443.651.757)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(32.610.228.168)
Doanh thu hoạt động tài chính				142.446.171.546
Chi phí tài chính				(5.458.474.262)
Thu nhập khác				201.695.501
Chi phí khác				(851.458.962)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				76.467.941
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>103.804.173.596</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>105.721.522.992</b>	<b>1.321.225.203</b>	<b>107.042.748.195</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>192.512.488</b>	<b>1.777.548.882</b>	<b>-</b>	<b>1.970.061.370</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	22.429.787.514	11.662.058.805	414.346.621	34.506.192.940
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.429.787.514</b>	<b>11.662.058.805</b>	<b>414.346.621</b>	<b>34.506.192.940</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	12.272.419.142	(2.297.087.814)	319.507.359	10.294.838.687
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(37.778.029.704)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(27.483.191.017)
Doanh thu hoạt động tài chính				90.999.889.345
Chi phí tài chính				(5.531.081.307)
Thu nhập khác				152.431.567
Chi phí khác				(807.571.381)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(558.694.030)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				252.000
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>56.772.035.177</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.841.571.092</b>	<b>17.257.582.342</b>	<b>1.020.487.637</b>	<b>20.119.641.071</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>282.874.453</b>	<b>1.817.508.856</b>	<b>-</b>	<b>2.100.383.309</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	41.246.409.902	35.408.275.014	-	76.654.684.916
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				2.278.397.057.728
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.355.051.742.644</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	<b>6.933.445.740</b>	<b>3.175.380.239</b>	<b>-</b>	<b>10.108.825.979</b>
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				131.479.822.163
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>141.588.648.142</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	43.713.878.328	37.078.707.198	-	80.792.585.526
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				2.190.216.292.535
<b>Tổng tài sản</b>				<b>2.271.008.878.061</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.071.735.082	3.167.408.215	-	6.239.143.297
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				121.704.491.747
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>127.943.635.044</b>

**3b. Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, Công ty gửi Công văn số 02/2026/CV-SCID đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng theo quy định Thông tư số 19/2025/TT-BTC ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Bộ Tài chính. Ngày 23 tháng 3 năm 2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã phản hồi theo Thông báo số 2265/UBCK-GSĐC về việc đề nghị Công ty tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng sau 01 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

		
<b>Lê Thị Diệu Linh</b> Người lập	<b>Phạm Xuân Phong</b> Kế toán trưởng	<b>Phạm Trung Kiên</b> Tổng Giám đốc





**Now,  
for tomorrow**

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

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

Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam

Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

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

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

Tel: +84 (025) 8246 5151 [kttv.nt@a-c.com.vn](mailto:kttv.nt@a-c.com.vn)

Tel: +84 (029) 2376 4995 [kttv.ct@a-c.com.vn](mailto:kttv.ct@a-c.com.vn)