

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

Số/No.: **106** /2026/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ/
Periodic information disclosure

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **20** tháng 4 năm 2026
Ho Chi Minh City, April **20**, 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 thường niên năm 2025
/Annual report 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



SCID

SAIGON CO.OP INVESTMENT & DEVELOPMENT

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

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

Địa chỉ: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 3836 0143

Fax: (84-28) 3822 5457

Website: <https://scid.vn>

Email: info@scid-jsc.com

Mục lục

I	THÔNG TIN CHUNG	2
II	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	21
III	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	33
IV	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	35
V	QUẢN TRỊ CÔNG TY	37
VI	BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	41
VII	CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	51

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên tiếng Việt : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op**
- Tên tiếng Anh : **SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company**
- Tên viết tắt : **SCID**
- Mã chứng khoán : **SID**
- Giấy chứng nhận đăng ký : 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007, đăng ký thay đổi doanh nghiệp lần thứ 14 ngày 19/08/2025 do Sở Tài chính TP.HCM cấp
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Trụ sở chính : 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM
- Điện thoại : (84-28) 3836 0143
- Fax : (84-28) 3822 5457
- Website : <https://scid.vn>
- Email : info@scid-jsc.com

2. Quá trình hình thành và phát triển

➤ Năm 2007:



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

➤ Năm 2008:

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

➤ Năm 2009:



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

➤ Năm 2010:



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

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

➤ **Năm 2011:**



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

➤ **Năm 2012:**



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

➤ Năm 2013:



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

➤ Năm 2014:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ với quy mô diện tích trên 22.000 m² và 06 siêu thị Co.opmart. Trực tiếp quản lý và điều hành Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre.
- Chuẩn bị 06 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho năm 2015.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
- Chi bộ Công ty được nâng thành Chi bộ cơ sở trực thuộc Đảng ủy Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op).

➤ **Năm 2015:**



- Khai trương Trung tâm thương mại SC Vivo City, thuộc công ty liên doanh giữa Công ty và Tập đoàn Mapletree.
- Hoàn tất xây dựng, mở cửa hoạt động và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre với quy mô diện tích trên 15.000 m² và 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2016:**



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

➤ **Năm 2017:**



- Chính thức khai trương Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại Sense Market.
- Khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau với quy mô diện tích trên 18.000 m².
- Chính thức đưa cổ phiếu Công ty giao dịch trên sàn Upcom vào ngày 09/01/2017 với mã chứng khoán SID, giá mở cửa tại ngày giao dịch đầu tiên là 20.900 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao Quyết định “Tập thể lao động xuất sắc”.

➤ **Năm 2018:**



- Hoàn thành xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng với quy mô diện tích trên 30.000 m². Đây là Trung tâm thương mại Sense City đầu tiên tại TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 14 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ 02 năm liên tục (2017, 2018) trong phong trào thi đua của thành phố”.

➤ **Năm 2019:**



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

➤ **Năm 2020:**

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



➤ **Năm 2021:**

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



➤ **Năm 2022:**

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



➤ **Năm 2023:**

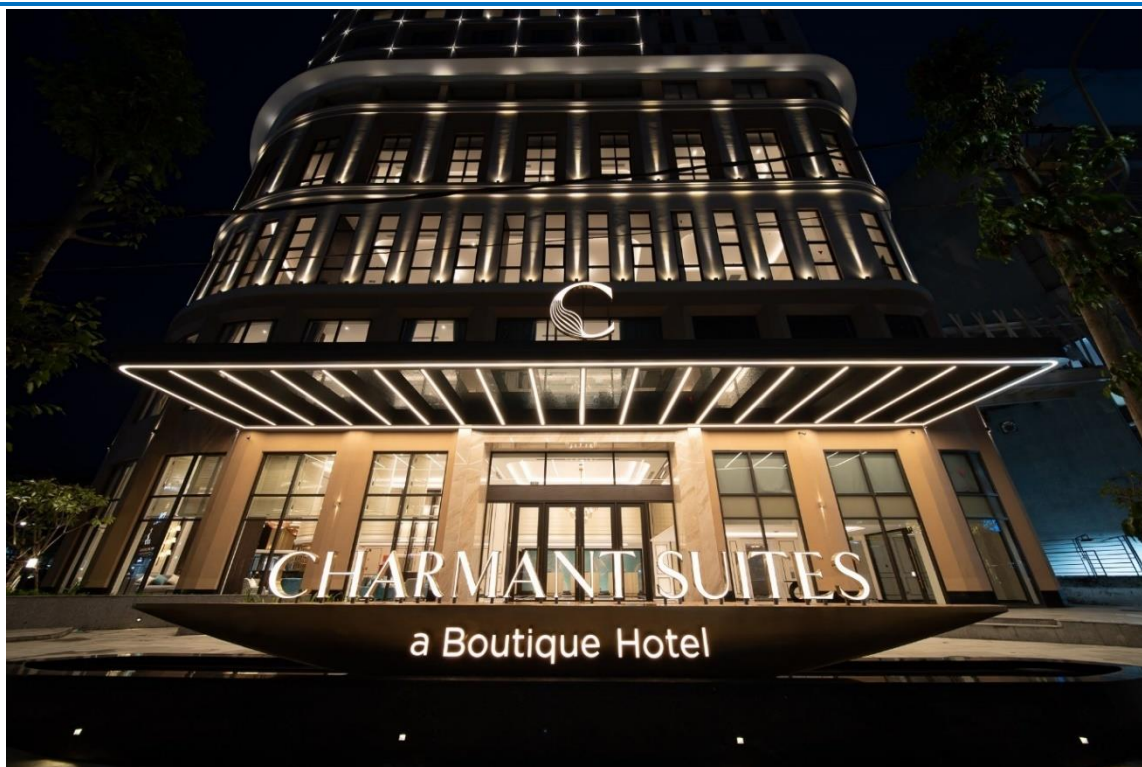
- Hoàn thành xây dựng và chính thức khai trương đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense Market Cái Bè với quy mô diện tích hơn 5.000 m². Đây là mô hình Trung tâm thương mại mới đầu tiên tại Thị trấn Cái Bè, Huyện Cái Bè, Tỉnh Tiền Giang.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 02 siêu thị Co.opmart.



➤ **Năm 2024:**

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Phạm Thế Hiển.
- Hoàn thành xây dựng và chính thức khai trương đưa vào hoạt động Khách sạn Charmant Suites tại trung tâm TP.Cần Thơ với quy mô 166 phòng nghỉ với 6 hạng phòng được thiết kế theo quy chuẩn quốc tế, là sự kiện đánh dấu hành trình 35 năm vẻ vang và đầy tự hào của Saigon Co.op, đánh dấu cột mốc quan trọng và ghi dấu sự gia nhập đầu tiên của Saigon Co.op vào thị trường khách sạn, là kết quả của sự phấn đấu cao độ để hoàn thành những mục tiêu quan trọng mà Saigon Co.op kỳ vọng Công ty sau nhiều năm tích lũy kinh nghiệm trong đầu tư, phát triển, quản lý và vận hành kinh doanh bất động sản.





➤ **Năm 2025:**

- Khởi công dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long.
- Hoàn thành xây dựng và bàn giao đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Thống Nhất.
- Hoàn thành thi công xây dựng dự án Tòa nhà SC Central Point - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa tọa lạc tại trung tâm Phường Sài Gòn, TP.HCM với quy mô gồm 02 tòa nhà: 8 tầng (Tòa A) và 5 tầng (Tòa B), 2 tầng hầm, tổng diện tích sàn hơn 4.000 m².





3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa.
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
- Điều hành tua du lịch.
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Lắp đặt hệ thống điện.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Chế biến và bảo quản rau quả.
- Sản xuất khác.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính.
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

- Xây dựng nhà để ở.
- Xây dựng nhà không để ở.
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
- Phá dỡ.
- Chuẩn bị mặt bằng.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.
- Xây dựng công trình điện.

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

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

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

➤ Mô hình quản trị:

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

- **Đại hội đồng cổ đông:**

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

- **Hội đồng quản trị:**

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

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

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1. Ông Vũ Anh Khoa | Chủ tịch |
| 2. Ông Phạm Trung Kiên | Thành viên |
| 3. Ông Lê Trường Sơn | Thành viên |
| 4. Ông Nguyễn Ngọc Thắng | Thành viên |
| 5. Ông Phan Thành Duy | Thành viên |

- **Ban kiểm soát:**

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

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

Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

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

- **Ban Tổng Giám đốc:**

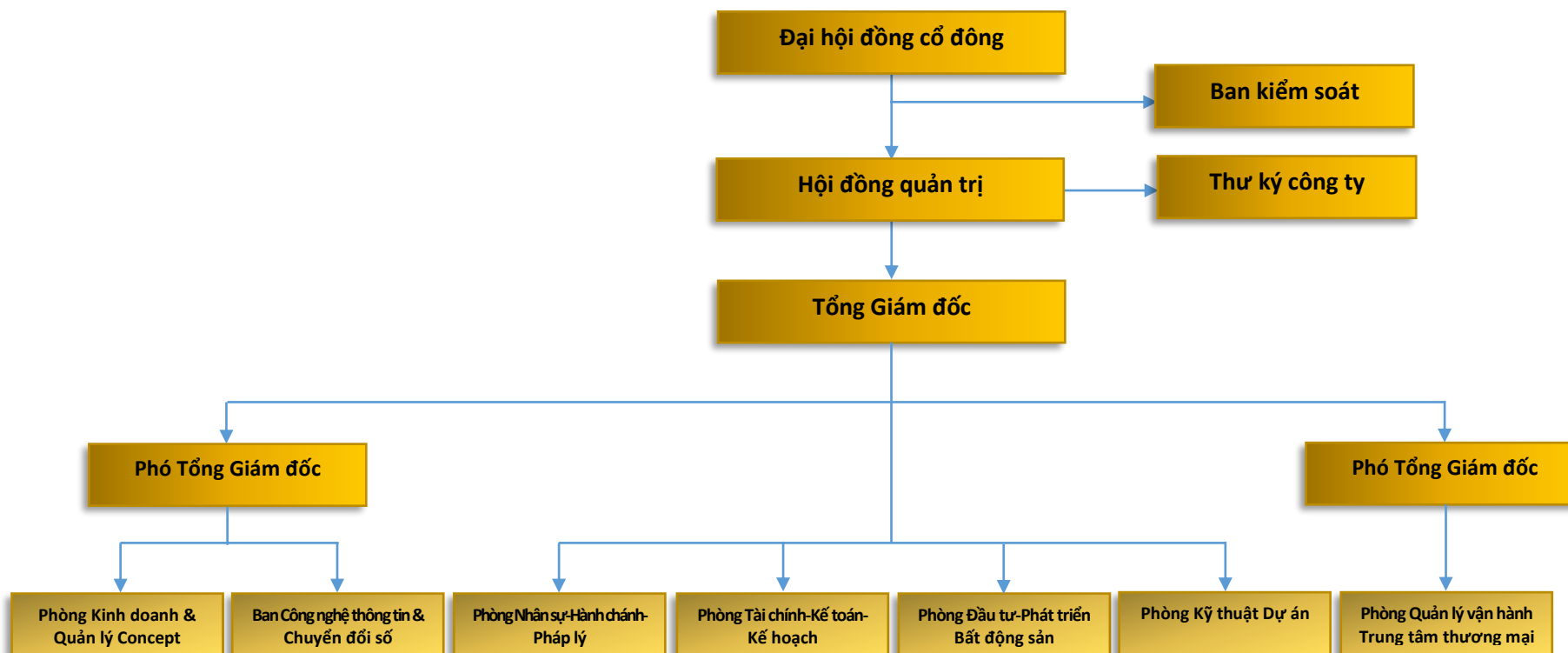
Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, pháp luật về toàn bộ việc tổ chức kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Nhiệm kỳ của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

Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 02 Phó Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Kinh doanh, Concept Bất động sản thương mại và Công nghệ thông tin; 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Vận hành Bất động sản thương mại.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. Ông Phạm Trung Kiên | Tổng Giám đốc |
| 2. Ông Phạm Hoàng An | Phó Tổng Giám đốc |
| 3. Ông Phan Thành Duy | Phó Tổng Giám đốc |

➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**



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

- **Phòng Nhân sự - Hành chính - Pháp lý:**

- Phụ trách công tác tổ chức nhân sự của Công ty và các đơn vị trực thuộc.
- Phụ trách công tác hành chính quản trị, văn thư lưu trữ của Công ty.
- Phụ trách Tổ thư ký Ban Tổng Giám đốc và thư ký Hội đồng quản trị.
- Phụ trách các công tác liên quan đến hoạt động pháp chế.
- Hoạt động thanh tra, kiểm tra nội bộ.
- Quản lý công tác liên quan đến cổ đông, hoạt động về chứng khoán, thực hiện các hoạt động đối ngoại theo chỉ đạo.

- **Phòng Tài chính - Kế toán - Kế hoạch:**

- Tham mưu công tác tài chính của Công ty; xây dựng và triển khai các giải pháp quản lý tài chính phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.
- Tổ chức, giám sát và đánh giá hiệu quả các hoạt động đầu tư tài chính; thực hiện công tác thẩm định, phân tích rủi ro và đề xuất phương án tài chính tối ưu đối với các dự án, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và tuân thủ quy định của pháp luật.
- Duy trì và kiểm soát hệ thống kế toán của Công ty, tổ chức lưu trữ dữ liệu kế toán - tài chính một cách hệ thống, phục vụ yêu cầu quản trị nội bộ và công tác kiểm tra, kiểm toán bảo đảm việc hạch toán minh bạch, chính xác và kịp thời theo quy định.
- Tổng hợp, theo dõi và phân tích kết quả thực hiện kế hoạch; kịp thời báo cáo, đề xuất giải pháp điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với mục tiêu phát triển chung của Công ty.
- Theo dõi, phân tích và dự báo dòng tiền; thực hiện báo cáo tài chính định kỳ; cung cấp thông tin kịp thời, chính xác để tham mưu trong công tác điều hành và ra quyết định.
- Tham mưu, xây dựng, giao và giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh hằng năm của các khối, phòng ban, các Trung tâm thương mại và các đơn vị trực thuộc Công ty.
- Thực hiện công tác dự báo, lập kế hoạch trung và dài hạn nhằm bảo đảm sự phát triển bền vững của Công ty.

- **Phòng Đầu tư - Phát triển Bất động sản:**

- Phụ trách công tác đầu tư và phát triển mạng lưới, giúp việc triển khai các dự án được quản lý xuyên suốt, đồng bộ từ giai đoạn tìm kiếm phát triển mặt bằng, khảo sát, nghiên cứu và tham mưu đầu tư, chuẩn bị các thủ tục pháp lý dự án đến khi hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng dự án, hoàn tất các thủ tục hoàn công xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đáp ứng định hướng của Công ty về mở rộng và đa dạng hóa các loại hình đầu tư phát triển bất động sản thương mại khác và khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
- Quản lý công tác kinh doanh và Marketing, quản lý vận hành các bất động sản thương mại (văn phòng, khách sạn, nhà ở và các bất động sản thương mại khác).
- Phụ trách công tác vận hành các bất động sản thương mại (bảo trì, bảo dưỡng tòa nhà, sửa chữa, thay thế trang thiết bị...).
- Tìm kiếm, đánh giá, thương lượng và triển khai các giao dịch M&A, hợp tác, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh trong lĩnh vực bất động sản. Phối hợp thẩm định dự án, pháp lý, tài chính và rà soát hậu kiểm.

- **Phòng Kỹ thuật Dự án:**
 - Phụ trách công tác quản lý kỹ thuật công trình xây dựng.
 - Quản lý công tác thiết kế và thi công các dự án.
 - Phụ trách công tác quản lý dự án, quản lý kế hoạch, ngân sách, lựa chọn nhà thầu và hợp đồng các gói thầu các dự án.
 - Quản lý công tác sửa chữa, cải tạo các công trình.
- **Phòng Kinh doanh & Quản lý Concept:**
 - Nghiên cứu, xây dựng và phát triển các mô hình kinh doanh mới và mảng tự doanh.
 - Đề xuất kế hoạch kinh doanh trung và dài hạn cho bất động sản bán lẻ.
 - Xây dựng, quản lý và duy trì Concept cho các mô hình kinh doanh và tự doanh.
 - Đánh giá xu hướng thị trường, hành vi tiêu dùng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả khai thác.
 - Quản lý, khai thác và phân tích cơ sở dữ liệu kinh doanh, phục vụ công tác nghiên cứu, dự báo và hoạch định chiến lược.
 - Tổ chức, quản lý và giám sát công tác cho thuê mặt bằng tại các Trung tâm thương mại.
 - Quản lý tự doanh từ xây dựng mô hình đến vận hành và tối ưu hiệu quả khai thác.
 - Xây dựng chương trình khung, quy chế và kế hoạch truyền thông - tiếp thị chung của Công ty.
 - Triển khai và quản lý các hoạt động Marketing, quảng bá, sự kiện, khuyến mãi tại hệ thống Trung tâm thương mại, nhằm thu hút khách hàng và nâng cao hiệu quả kinh doanh.
 - Quản lý, rà soát và phê duyệt Layout, mặt bằng, thiết kế không gian thương mại, đảm bảo đồng bộ, hiệu quả khai thác và phù hợp với định hướng chiến lược.
- **Phòng Quản lý vận hành Trung tâm thương mại:**
 - Phụ trách quản lý công tác vận hành của các Trung tâm thương mại.
 - Xây dựng kế hoạch mua sắm, đầu tư phục vụ vận hành; quản lý, giám sát và kiểm toán chi phí vận hành, bảo đảm chi tiêu hợp lý, minh bạch đúng ngân sách được phê duyệt.
 - Tổ chức, quản lý và thực hiện công tác vận hành - bảo trì - sửa chữa - thay thế trang thiết bị, cơ sở hạ tầng tại các Trung tâm thương mại; xây dựng kế hoạch bảo trì định kỳ, xử lý sự cố kịp thời bảo đảm hoạt động liên tục, an toàn và tiết kiệm chi phí.
 - Phụ trách công tác mua sắm hàng hóa và dịch vụ phục vụ công tác vận hành (bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật và các dịch vụ hỗ trợ khác); tổ chức đào tạo, giám sát và đánh giá hiệu quả công việc, bảo đảm chất lượng dịch vụ theo tiêu chuẩn của Công ty.
 - Triển khai, giám sát và duy trì công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động và an ninh trong Trung tâm thương mại; tổ chức diễn tập, huấn luyện định kỳ, bảo đảm an toàn tuyệt đối cho khách hàng, đối tác và nhân viên.
 - Theo dõi, giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động vận hành; tổng hợp, báo cáo định kỳ về tình hình vận hành, chi phí, an toàn và chất lượng dịch vụ; kịp thời đề xuất giải pháp cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả khai thác và trải nghiệm khách hàng.
- **Ban Công nghệ thông tin & Chuyển đổi số:**
 - Quản lý hệ thống công nghệ thông tin; tham mưu xây dựng và quản lý vận hành hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin của Công ty và các đơn vị trực thuộc đảm bảo an toàn, bảo mật, hiệu quả và ổn định; hỗ trợ việc khai thác và phân tích cơ sở dữ liệu; thực hiện các kế hoạch và công tác công nghệ thông tin phục vụ cho hoạt động của Công ty.

- Xây dựng lộ trình chuyển đổi số và danh mục dự án; chuẩn hóa và số hóa quy trình làm việc; điều phối triển khai giữa các phòng ban; quản lý thay đổi và theo dõi hiệu quả ứng dụng.
- Vận hành trung tâm dữ liệu và hạ tầng; thực hiện sao lưu, khôi phục và dự phòng sự cố; giám sát hệ thống liên tục; bảo đảm an toàn thông tin, tuân thủ quy định và cung cấp môi trường triển khai cho các dự án số.

➤ Các công ty con, công ty liên kết:

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết là kinh doanh các trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí, siêu thị theo chuỗi siêu thị Co.opmart (xem Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán).

5. Định hướng phát triển

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

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

Tầm nhìn:

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



Sứ mệnh:

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



6. Các rủi ro

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

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kinh tế - xã hội thế giới năm 2025 đầy biến động với nhiều bất ổn, bất định khi xung đột vũ trang, giao tranh tại nhiều điểm nóng chưa chấm dứt do cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc và chủ nghĩa dân tộc đe dọa an ninh, hòa bình của khu vực và thế giới. Cùng với đó, cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng.

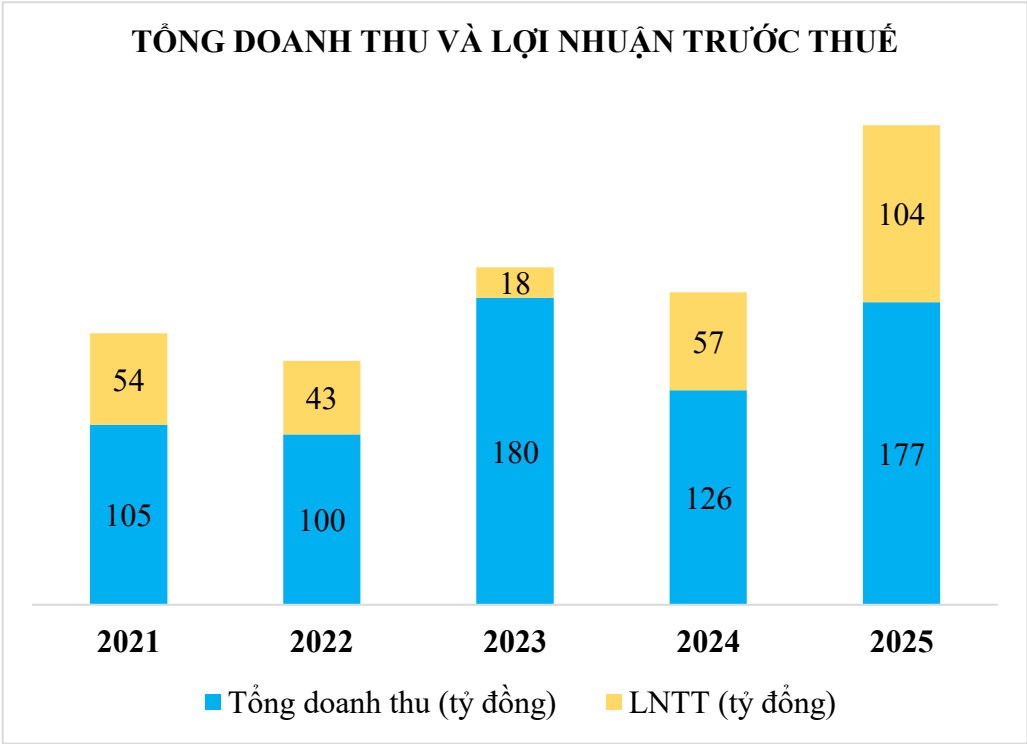
Năm 2025 cũng là năm kinh tế nước ta đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức: mưa, bão gây ngập lụt nghiêm trọng, lũ quét và sạt lở đất tại các địa phương đã ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh và đời sống của người dân. Trong bối cảnh đó, dưới sự lãnh đạo của Đảng, sự chỉ đạo linh hoạt, quyết liệt, kịp thời, hiệu quả của Chính phủ đã theo dõi chặt chẽ những biến động của tình hình kinh tế thế giới và trong nước, nỗ lực thực hiện đồng bộ nhiệm vụ, giải pháp, nền kinh tế đạt được kết quả toàn diện trên nhiều ngành, lĩnh vực, kinh tế vĩ mô ổn định, tăng trưởng khá (GDP tăng 8,02% so với năm 2024), lạm phát trong tầm kiểm soát (chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 3,31% so với năm 2024).

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

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại: Công ty đã tập trung đưa ra nhiều chính sách quan trọng, duy trì hoạt động ổn định, đẩy mạnh hoạt động cho thuê, gia tăng tỷ lệ lấp đầy; kích cầu, khai thác sức mua, thu hút khách hàng đến tham quan, mua sắm và vui chơi giải trí; chuẩn bị và tổ chức các chương trình hoạt động, chuỗi sự kiện dành cho khách hàng mua sắm tại hệ thống Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market Cái Bè, SC Vivo City, và hệ thống siêu thị Co.opmart, Co.opXtra trong hệ thống Trung tâm thương mại Sense. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục nghiên cứu và phát triển các mô hình kinh doanh mới, các Trung tâm thương mại có quy mô linh hoạt, mô hình kết hợp bán lẻ - F&B - giải trí, tăng trải nghiệm của khách hàng và khai thác tối đa không gian đa chức năng, phù hợp với đặc thù từng địa phương, tối ưu hiệu quả đầu tư và khả năng thu hút khách hàng.
- Đối với hoạt động tư vấn quản lý dự án:
 - Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: Công ty hoàn thành thủ tục xin cấp sổ hồng đợt 1 cho 98 căn hộ, tiếp tục thực hiện thủ tục đợt 2 cho các căn thương mại dịch vụ, quản lý công tác bảo hành.
 - Dự án siêu thị Co.opmart: Công ty đã hoàn công tác quản lý thi công xây dựng và bàn giao đưa vào hoạt động siêu thị Co.opmart Thống Nhất trong tháng 11/2025.
 - Dự án Khách sạn Charmant Suites tại TP.Cần Thơ: Công ty đang tập trung chuẩn hóa hệ thống quy trình vận hành và kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản lý - vận hành.
- Đối với hoạt động đầu tư - phát triển bất động sản:
 - Dự án An Phú: Công ty tiếp tục theo dõi thủ tục xin giao đất và xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.
 - Dự án Tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: Công ty hoàn thành công tác xây dựng, nghiệm thu PCCC; hoàn thiện các thủ tục pháp lý và hoàn công, triển khai công tác chào thuê.
 - Dự án 253 Điện Biên Phủ: Công ty tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh, tiếp tục nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng lại tòa nhà sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê.
 - Dự án Trung tâm thương mại Cẩm Phả: Công ty tiếp tục làm việc với đối tác về hiệu quả đầu tư và các thủ tục khác của công ty liên doanh.

- Dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long: Công ty đã thực hiện công tác khởi công, quản lý công tác thiết kế và thi công phần cọc; đang triển khai nghiên cứu thị trường, khảo sát hành vi tiêu dùng, xây dựng phương án kinh doanh, cơ cấu ngành hàng.
- Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Hải Dương: Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý và phương án hợp tác với đối tác.
- Dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Trãi: Công ty đang đàm phán với đối tác về phương án hợp tác phù hợp. Đồng thời, nghiên cứu xây dựng các kịch bản kinh doanh và mô hình phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và tính khả thi của dự án trong điều kiện thị trường thực tế.

Kết thúc năm 2025, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan, trong đó Tổng doanh thu thực hiện năm 2025 đạt 177,1 tỷ đồng, đạt 105,5% so với kế hoạch năm; lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 103,7 tỷ đồng, đạt 141,9% so với kế hoạch năm.



2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Ngày bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm
1	Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	1975	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2026
2	Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	1974	Tái bổ nhiệm ngày 15/12/2023
3	Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	1971	Bổ nhiệm ngày 15/05/2024
4	Phạm Xuân Phong	Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng	1987	Tái bổ nhiệm ngày 01/09/2025

2.1.1. Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **PHẠM TRUNG KIÊN**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ 09/1999 - 11/2000 Kiến trúc sư Viện Quy hoạch Xây dựng TP.HCM
 - Từ 12/2000 - 05/2006 Chuyên viên, Phó Phòng Kỹ thuật dự án Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 06/2006 - 07/2007 Du học Thạc sĩ Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại nước Úc (Chương trình đào tạo 300 Tiến sĩ, Thạc sĩ)
 - Từ 07/2007 - 04/2010 Giám đốc Phòng Phát triển dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 04/2010 - 12/2015 Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Ủy viên Hội đồng quản trị Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 01/2016 - 12/2019 Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
 - Từ 01/2020 - nay Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hệ thống phân phối Đà Nẵng; Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD); Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ; Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc; Chủ tịch Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chíp Sáng
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2025): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2025): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

2.1.2. Phó Tổng Giám đốc:

- Họ và tên: **PHẠM HOÀNG AN**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 1998 - 07/2006 Kế toán, Trưởng bộ phận Kế hoạch - Marketing Tổng Đại lý thuộc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 08/2006 - 09/2007 Phó Trưởng Phòng Kinh doanh tiếp thị Công ty Cổ phần Bưu chính Viễn thông Sài Gòn
 - Từ 10/2007 - 08/2008 Dự án thành lập Công ty Quản lý Quỹ ITA
 - Từ 09/2008 - 03/2009 Trưởng Phòng Kinh doanh và Phân phối Công ty Quản lý Quỹ Đầu tư Prudential
 - Từ 04/2009 - 02/2010 Giám đốc Trung tâm Giao dịch Vàng Công ty Cổ phần Vàng Bạc Đá Quý Sacombank, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
 - Từ 03/2010 - 09/2012 Giám đốc Khối Môi giới Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
 - Từ 10/2012 - 04/2013 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
 - Từ 05/2013 - 05/2014 Giám đốc điều hành Công ty VinatexMart
 - Từ 06/2014 - 12/2014 Phụ trách điều hành Công ty TNHH TM DV Ý Nhân
 - Từ 01/2015 - 03/2016 Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Phần mềm Quang Trung
 - Từ 03/2016 - 12/2020 Giám đốc Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
 - Từ 15/12/2020 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2025): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2025): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

2.1.3. Phó Tổng Giám đốc:

- Họ và tên: **PHAN THÀNH DUY**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh quốc tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 04/1995 - 10/1998 Nhân viên Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 11/1998 - 07/2002 Tổ trưởng Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)

- Từ 08/2002 - 01/2007 Phó phòng Phòng Xuất nhập khẩu Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 01/2007 - 05/2009 Phó Giám đốc Chi nhánh Kho Trung tâm phân phối Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
 - Từ 05/2009 - 12/2010 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
 - Từ 01/2011 - 07/2016 Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
 - Từ 08/2016 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD); Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè; Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm thương mại Đông Bắc
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2025): Không có
 - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2025):
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

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

- Họ và tên: **PHẠM XUÂN PHONG**
- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác:
 - Từ 12/2010 - 06/2011: Trợ lý Phòng Nghiên cứu, Công ty Cổ phần Chứng khoán KimEng Việt Nam
 - Từ 12/2012 - 12/2013: Đồng sáng lập kiêm Giám đốc Bộ phận Tư vấn, Công ty Cổ phần ICSPRO
 - Từ 08/2013 - 01/2016: Phó Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
 - Từ 02/2016 - 16/01/2022: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
 - Từ 17/01/2022 - nay: Giám đốc Tài chính Công ty, kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID); Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (31/12/2025): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (31/12/2025): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

2.2. Chính sách đối với người lao động**2.2.1. Tình hình và số lượng lao động trong Công ty**

Tổng số lao động tính đến thời điểm 31/12/2025 là 81 người với cơ cấu như sau:

Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1. Phân theo giới tính	81	100
- Nam	41	50,6
- Nữ	40	49,4
2. Phân theo trình độ	81	100
- Trên đại học	18	22,2
- Đại học, cao đẳng	58	71,6
- Phổ thông	05	6,2
3. Phân theo hợp đồng lao động	81	100
- Không xác định thời hạn	48	59,3
- Xác định thời hạn	33	40,7

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

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

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

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

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

➤ *Chế độ làm việc:*

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

➤ *Chính sách đào tạo:*

- Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho cán bộ nhân viên. Tùy theo chức danh của cán bộ nhân viên và cán bộ nhân viên được quy hoạch, Công ty sẽ cử cán bộ nhân viên đi đào tạo các ngành học phù hợp với định hướng của Công ty.

- Công ty liên kết với một số trường và trung tâm bên ngoài tổ chức các lớp học cho cán bộ nhân viên để nâng cao trình độ chuyên môn, bổ sung các kỹ năng mềm... nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu của công việc.
 - Các chương trình đào tạo đã tổ chức trong năm 2025:
 - Khóa huấn luyện “Tuyên truyền phòng chống cháy nổ nhà cao tầng” (09 - 10/05/2025).
 - Chương trình “Đào tạo quy hoạch Cán bộ quản lý cấp trung” (7, 8, 9/2025).
 - Huấn luyện An toàn lao động (18 - 21/06/2025).
 - Khóa đào tạo “Kỹ năng tự tin - chìa khóa truyền cảm hứng” do Trung tâm Công nghệ thông tin và Thiết kế thuộc Trường Đại học Kinh tế TP.HCM đào tạo (10/07/2025).
 - Chương trình tập huấn thực hành kinh doanh bền vững của doanh nghiệp theo khung đánh giá ESG (18/07/2025) do Viện Công nghệ xanh (IGT) phối hợp tổ chức.
 - Chương trình tập huấn “Cập nhật các nội dung quan trọng của Luật số 90/2025/QH15 có hiệu lực thi hành từ 01/07/2025 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thực hiện về đấu thầu” do Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam - Viện Tin học Doanh nghiệp VCCI đào tạo (22 - 23/08/2025).
 - Khóa học “Thẩm định tài chính dự án đầu tư thực hành” do Trường Đại học Kinh tế TP.HCM đào tạo (11 - 30/09/2025).
 - Khóa học “Thực hành chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC” do Baker Tilly A&C đào tạo (05/12/2025).
 - Số giờ đào tạo trung bình của năm: 7,5 giờ/người lao động/năm.
- *Chính sách phúc lợi:*
- Chi trợ cấp khó khăn đột xuất; sinh nhật, đám cưới, đám tang (tứ thân phụ mẫu).
 - Chi nghỉ mát.
 - Tặng quà cho các cháu thiếu nhi ngày 1/6. Chi thưởng khuyến khích cho con của cán bộ nhân viên học giỏi.
 - Tặng quà cán bộ nhân viên nhân dịp Trung thu.
 - Tặng quà cho cán bộ nhân viên nữ ngày 8/3, 20/10; phụ nữ 2 giỏi, phụ nữ 2 giỏi tiêu biểu.
 - Chi thăm hỏi ốm đau cho cán bộ nhân viên, thiên tai, từ thiện...
 - Chi hỗ trợ hoạt động của đoàn thể (Đoàn Thanh niên...), phúc lợi xã hội.
 - Hỗ trợ cán bộ nhân viên nữ vệ sinh phí; trợ cấp nuôi con nhỏ, trợ cấp sau khi sinh.
 - Tặng quà cho cán bộ nhân viên từng là bộ đội, thương binh hoặc con liệt sĩ nhân ngày 27/7, 22/12.
 - Cán bộ nhân viên được khám sức khỏe định kỳ 01 năm/lần. Cán bộ nhân viên làm công việc nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm được khám sức khỏe định kỳ 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nữ được khám phụ khoa 06 tháng/lần; cán bộ nhân viên nam trên 40 tuổi được khám nam khoa 01 năm/lần.
 - Công ty mua bảo hiểm tai nạn hằng năm cho cán bộ nhân viên tùy theo chức danh công việc. Khi xảy ra tai nạn lao động và những rủi ro khác, cán bộ nhân viên được hưởng các chế độ do công ty bảo hiểm chi trả.
 - Cán bộ nhân viên trong thời gian thai sản, nghỉ bệnh, chăm sóc con bệnh được hưởng mức trợ cấp ốm đau theo quy định Luật BHXH (BHXH chi trả).
 - Điều chỉnh các chế độ, phúc lợi cho cán bộ nhân viên theo Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh Dân số.

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

Xem Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.271.008.878.061	2.355.051.742.644	3,7%
2	Doanh thu thuần	34.506.192.940	34.461.315.015	-0,1%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	57.985.617.021	104.377.469.116	80,0%
4	Lợi nhuận khác	(655.139.814)	(649.763.461)	-0,8%
5	Lợi nhuận trước thuế	57.330.477.207	103.727.705.655	80,9%
6	Lợi nhuận sau thuế	56.772.035.177	103.804.173.596	82,8%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	3%	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và 2025 đã kiểm toán

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	19,07	13,70
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	18,79	13,34
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,06	0,06
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,06	0,06
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,02	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	1,65	3,01
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,03	0,05
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,02	0,04
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	1,68	3,03

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và 2025 đã kiểm toán

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**5.1. Cổ phần**

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

5.2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 như sau:

Đối tượng	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng cộng		
	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)	1	96.092.796	96,09	-	-	-	1	96.092.796	96,09
3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)	941	3.818.804	3,82	7	88.400	0,09	948	3.907.204	3,91
4. Cổ đông nội bộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hội đồng quản trị (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban Tổng Giám đốc (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Cổ đông trong Công ty	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cán bộ nhân viên (***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Cổ đông ngoài Công ty	942	99.911.600	99,91	7	88.400	0,09	949	100.000.000	100
- Cá nhân	938	3.745.404	3,74	7	88.400	0,09	945	3.833.804	3,83
- Tổ chức	4	96.166.196	96,17	-	-	-	4	96.166.196	96,17

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

Ghi chú:

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

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

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

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

Không có.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.

5.5. Các chứng khoán khác

Không có.

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

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

6.2. Tiêu thụ điện, nước

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

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

6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động

Xem Phần II, mục 2.2.

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

- Công ty đã tổ chức các hoạt động: tri ân các gia đình liệt sĩ và tặng quà cho các chiến sĩ tham gia “Ngày hội truyền thống Thành đoàn” nhân dịp kỷ niệm 50 năm ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước với số tiền 50 triệu đồng; trao tặng 50 thẻ bảo hiểm y tế với số tiền là 66 triệu đồng dành cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn, chưa đủ điều kiện tham gia bảo hiểm y tế trên địa bàn Quận Bình Tân, TP.HCM góp phần chia sẻ khó khăn và bảo đảm quyền lợi chăm sóc sức khỏe cho học sinh; hỗ trợ 54 triệu đồng kinh phí nhu yếu phẩm cho Chùa Bửu Liên Quang, Tỉnh Long An; tài trợ 150 triệu đồng để xây dựng tuyến đường Tổ nhân dân tự quản số 03, tổ 04, Ấp Rạch Sâu, Xã Quới Thiện, Tỉnh Vĩnh Long góp phần chia sẻ khó khăn với người dân địa phương và hỗ trợ cải thiện hạ tầng giao thông nông thôn; tài trợ 50 triệu đồng cho Quỹ Khuyến học Trường THPT Nguyễn Hữu Cầu góp phần tiếp sức cho các hoạt động khuyến học, khuyến tài và hỗ trợ học sinh vượt khó học tốt; phát huy truyền thống tốt đẹp, tinh thần đoàn kết - tương thân tương ái của tập thể công đoàn viên - người lao động Công ty, Ban chấp hành Công đoàn kêu gọi toàn thể công đoàn viên - người lao động Công ty cùng dành những tấm lòng sẻ chia, ủng hộ về tinh thần và vật chất, góp phần hỗ trợ đồng bào khắc phục thiệt hại do bão số 10 (Bualoi) gây ra với tổng số tiền hơn 114 triệu đồng, tập thể công đoàn viên - người lao động Công ty đã ủng hộ quần áo, nhu yếu phẩm cho cán bộ nhân viên Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) tại khu vực siêu thị Co.opmart Nha Trang, Co.opmart Tuy Hòa bị thiệt hại do đợt mưa lũ tháng 11/2025; đóng góp vào Quỹ Phòng, chống thiên tai TP.HCM năm 2025 với số tiền 100 triệu đồng; phối hợp với Trường THPT Ernst Thälmann tổ chức hoạt động ngoại khóa chuyên đề “Làng nghề truyền thống Nam Bộ - Cơ hội và thách thức trong kỷ nguyên mới” nhằm cung cấp thêm kiến thức về các làng nghề truyền thống Việt Nam và tổ chức hoạt động gian hàng gây quỹ để trao học bổng cho các học sinh có hoàn cảnh khó khăn của trường với chi phí 5 triệu đồng.
- Bên cạnh đó, vào các dịp ngày lễ, ngày kỷ niệm truyền thống, Công ty đã tổ chức tuyên truyền hoạt động chào mừng kỷ niệm 80 năm Cách mạng tháng Tám (19/08/1945 - 19/08/2025) và Quốc khánh (02/09/1945 - 02/09/2025), kỷ niệm 135 năm ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, kỷ niệm 50 năm ngày Giải phóng miền Nam 30/4 và Quốc tế Lao động 1/5, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, ngày thành lập Quân đội Nhân dân Việt Nam 22/12; dâng hương, dâng hoa tưởng niệm anh hùng liệt sĩ nhân ngày Thương binh Liệt sĩ 27/7 tại Nghĩa trang Liệt sĩ TP.HCM, tham quan Bảo tàng Chứng tích Chiến tranh; phối hợp với Đoàn Thanh niên Saigon Co.op tổ chức chương trình “Xuân tình nguyện”, chăm lo Tết cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn tại Quận 4 và Quận Bình Thạnh, TP.HCM; tham gia chương trình “Tháng 3 biên giới” tại Tỉnh Tây Ninh, chiến dịch “Kỳ nghỉ hồng” tại Tỉnh Vĩnh Long với phương châm “Thanh niên công nhân Thành phố lấy chuyên môn làm tình nguyện, lấy chuyên môn phục vụ công đồng”.
- Ngoài ra, nhằm tạo sự đoàn kết và giao lưu cho tất cả cán bộ nhân viên, Công ty đã phối hợp tổ chức nhiều hoạt động như: tham gia các môn thi bóng đá, cầu lông tại Hội thao truyền thống Saigon Co.op năm 2025; chăm lo, khen thưởng cho con em cán bộ nhân viên đạt thành tích học sinh giỏi, tiên tiến, nhân dịp ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6; tặng quà sinh nhật, thực hiện chăm lo Tết Trung thu, Tết Nguyên đán cho cán bộ nhân viên Công ty; việc thực hiện chủ trương chăm lo, hỗ trợ cho cán bộ nhân viên, đảng viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn.



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

I. Đánh giá tình hình kinh tế năm 2025

Trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro và bất định, kinh tế Việt Nam vẫn đạt được những kết quả tích cực và tương đối toàn diện. GDP năm 2025 tăng 8,02%, lạm phát được kiểm soát và sức mua thực tế của người dân được cải thiện khi thu nhập bình quân tăng 8,9% và cao hơn mức tăng 3,31% của CPI.

Tuy đạt được kết quả tích cực, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế tiềm ẩn rủi ro khi tăng trưởng chưa bền vững và còn phụ thuộc lớn vào khu vực FDI và xuất khẩu, trong khi năng lực nội tại của doanh nghiệp trong nước chưa được cải thiện tương xứng. Áp lực lạm phát tiềm ẩn vẫn hiện hữu khi chi phí đầu vào, giá năng lượng và biến động tỷ giá có thể ảnh hưởng đến ổn định giá trong trung hạn, mặc dù CPI năm 2025 được kiểm soát ở mức hợp lý. Thị trường tài chính - bất động sản phục hồi chậm, thanh khoản chưa ổn định; nợ xấu có xu hướng gia tăng, gây áp lực lên hệ thống ngân hàng và khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế. Trước bối cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động kiểm soát chi phí, tối ưu vận hành và thận trọng trong triển khai đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả và an toàn tài chính.

II. Kết quả đạt được trong năm 2025

- Hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính và vận hành theo định hướng đề ra.
- Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025:
 - Tổng doanh thu: 177,1 tỷ đồng.
 - Lợi nhuận trước thuế: 103,7 tỷ đồng.
- Đẩy mạnh công tác pháp lý và đầu tư dự án: Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm tháo gỡ vướng mắc, thúc đẩy tiến độ các dự án hiện hữu; đồng thời thận trọng trong việc đánh giá, lựa chọn và triển khai các dự án đầu tư mới. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành phần xây dựng dự án Tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (tháng 11/2025), khởi công và bắt đầu xây dựng dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long (tháng 8/2025).
- Tối ưu vận hành - nâng cao hiệu quả sử dụng vốn: Tiếp tục tái cấu trúc tổ chức, tinh gọn bộ máy, nâng cao năng suất lao động; đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư, góp phần cải thiện biên lợi nhuận và hiệu quả hoạt động chung.
- Nâng cao hiệu quả quản lý chuỗi Trung tâm thương mại: Công tác quản lý và vận hành hệ thống Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market và SC Vivo City được triển khai đồng bộ, đảm bảo tăng trưởng ổn định và bền vững. Nổi bật, Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng đạt tỷ lệ lấp đầy 99%, đóng góp quan trọng vào mức tăng trưởng 6,7% tổng doanh thu toàn chuỗi năm 2025. Kết quả này khẳng định năng lực khai thác hiệu quả, đồng thời phản ánh rõ sức hút thương mại và tiềm năng phát triển của các dự án Trung tâm thương mại.
- Công tác chuyển đổi số: Vẫn luôn được quan tâm thực hiện, trong năm 2025, Công ty đã triển khai và vận hành hệ thống E-Office và hệ thống HRMS, góp phần chuẩn hóa quy trình xử lý công việc, giảm thao tác thủ công và nâng cao hiệu quả quản lý. Hoàn thành chuyển đổi hệ thống server HO của chuỗi Trung tâm thương mại Sense City từ máy chủ vật lý sang nền tảng Cloud, giúp tối ưu chi phí vận hành, nâng cao bảo mật, tăng khả năng mở rộng và đảm bảo hệ thống vận hành ổn định, liên tục.
- Các hoạt động đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, tư vấn quản lý dự án, đầu tư - phát triển bất động sản: Xem Phần II, mục 1.
- Nhiệm vụ khác:
 - Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định.

III. Định hướng hoạt động năm 2026**1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2026**

- Năm 2026 là năm đầu tiên của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2026 - 2030. Quốc hội đã đề ra mục tiêu tăng trưởng GDP đạt từ 10% trở lên, gắn với ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát. Trên cơ sở đó, thị trường bất động sản bán lẻ được dự báo tiếp tục tăng trưởng tích cực, với xu hướng nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng giá thuê tại các khu vực trung tâm CBD.
- Tuy nhiên, bối cảnh nền kinh tế Việt Nam vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức khi biến động địa chính trị, đặc biệt tại khu vực Trung Đông leo thang, ảnh hưởng trực tiếp và gia tăng chi phí nhiên liệu cũng như các chi phí đầu vào trong xây dựng đầu tư dự án; đồng thời, mặt bằng lãi suất tăng cao (tăng thêm 2 - 3%/năm so với lãi suất năm 2025) và việc kiểm soát hạn chế tín dụng dành cho lĩnh vực bất động sản tiếp tục gây áp lực lớn lên chi phí vốn và hiệu quả đầu tư. Điều này buộc các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam, bao gồm Công ty càng phải thận trọng trong việc quyết định đầu tư phát triển các dự án mới trên cơ sở cân nhắc ưu tiên các dự án có khả năng khai thác sớm, kiểm soát chặt tiến độ đầu tư và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

2. Các nhiệm vụ trọng tâm:

- Tập trung hoàn tất pháp lý và rút ngắn tiến độ các dự án nhằm đưa dự án vào giai đoạn khai thác doanh thu sớm hơn. Năm 2026, Công ty đề ra mục tiêu hoàn thành nghiệm thu, khai trương Tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, hoàn thành dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long và Trung tâm thương mại Sense Plaza Hải Dương; tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư, nghiên cứu concept, thiết kế và thi công phần hoàn thiện dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Trãi... hoàn thành sớm hoặc đúng tiến độ triển khai dự án nhằm kiểm soát tốt chi phí, tạo thêm doanh thu và tăng hiệu quả sử dụng vốn từ dự án..
- Gia tăng doanh thu và lợi nhuận của Công ty thông qua nguồn thu quản lý các dự án thuộc hệ sinh thái Saigon Co.op gồm các dự án: Co.opmart Pro Nguyễn Trãi, Co.opmart Thủ Thừa, Co.opmart Bến Cát, Co.opmart Bình Chánh, Co.opmart Long Hậu, Co.opmart Nguyễn Khoái, Văn phòng 199-2025 Nguyễn Thái Học, Trung tâm thương mại Mỹ Tho, Tân An, Gò Ô Môi.
- Tập trung rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của các mô hình Trung tâm thương mại Sense, từ đó xây dựng phương án cải tiến mô hình kinh doanh, nâng cao hiệu quả khai thác mặt bằng. Tăng cường kết nối với hệ sinh thái khách hàng của Saigon Co.op nhằm tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng và gia tăng hiệu quả khai thác thương mại.
- Tiếp tục mở rộng hệ sinh thái của Saigon Co.op/Công ty qua triển khai các mô hình kinh doanh mới và thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động liên kết trong hệ thống, nhằm tạo ra giá trị cộng hưởng, đa dạng hóa nguồn thu và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.
- Rà soát toàn diện cấu trúc vốn, dòng tiền và hiệu quả tài chính của các dự án Sense hiện hữu; xây dựng phương án tái cấu trúc tài chính theo hướng tối ưu nguồn vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và giảm áp lực tài chính.
- Kiện toàn tổ chức bộ máy và nâng cao năng lực quản trị của Công ty. Thực hiện rà soát, sắp xếp lại tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với định hướng mở rộng quy mô hoạt động của Công ty trong giai đoạn tới.
- Tiếp tục hoàn thiện công tác chuyển đổi số. Tập trung triển khai đồng bộ các hệ thống quản trị trọng điểm (PMS, SMS, CSR) nhằm chuẩn hóa vận hành khối văn phòng, nâng cao năng lực quản lý dự án, năng lực vận hành Trung tâm thương mại. Đồng thời, đẩy mạnh chuyển đổi hạ tầng lên Cloud kết hợp nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin tại Công ty và các mô hình Trung tâm thương mại Sense mới để đảm bảo tính linh hoạt, an toàn và khả năng mở rộng hệ thống.

IV. Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị

I. Tình hình hoạt động năm 2025

➤ Hoạt động chung:

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành và đã thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức 22 cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Hội đồng quản trị đã ban hành 26 nghị quyết, quyết định thuộc thẩm quyền để thông qua các chủ trương có liên quan đến: công tác quản trị và điều hành, phê duyệt đầu tư các dự án.
- Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.
- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền cho cổ đông tỷ lệ 3%/cổ phiếu từ ngày 28/07/2025.

➤ Hoạt động giám sát:

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

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

➤ Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Kinh tế Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong khu vực và trên thế giới nhờ sự phục hồi của hoạt động sản xuất, xuất nhập khẩu, thu hút đầu tư FDI, du lịch và thúc đẩy đầu tư công trong năm 2025. GDP tăng trưởng 8,02% so cùng kỳ, đạt mục tiêu đề ra và thuộc nhóm các quốc gia có mức tăng trưởng cao; kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức 3,31%. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với nhiều rủi ro và thách thức như áp lực lạm phát còn hiện hữu; nợ xấu và tỷ giá có xu hướng gia tăng; hoạt động sản xuất phục hồi nhưng chưa bền vững do ảnh hưởng của chính sách thuế quan, đặc biệt là thuế đối ứng của Hoa Kỳ; doanh nghiệp còn gặp khó khăn về tài chính và chịu áp lực chi phí đầu vào tăng cao.

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

➤ Thù lao Hội đồng quản trị:

Tổng số tiền thù lao đã chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2025 là 240.000.000 đồng, nằm trong mức duyệt chi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.

- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó: Không phát sinh.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không phát sinh.

II. Định hướng hoạt động năm 2026

- Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát và minh bạch thông tin, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, đảm bảo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.
- Đẩy mạnh và thực hiện nhanh các công tác đầu tư phát triển dự án bất động sản thương mại trọng điểm theo hướng chọn lọc, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng và hoàn chỉnh, khả năng khai thác sớm và đạt hiệu quả đầu tư. Đồng thời từng bước hoàn thiện hệ sinh thái tài sản thương mại và mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản nhà ở phù hợp với định hướng và gia tăng nguồn thu của Công ty, cũng như tích cực chuẩn bị nguồn dự án cũng như nguồn tài chính song song tạo tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục công tác cải tiến nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh các Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market, Khách sạn Charmant Suites Cần Thơ, Tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa. Phối hợp quản lý vận hành tốt Trung tâm thương mại SC Vivo City.
- Tìm kiếm các đối tác có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư, phát triển các dự án mới, gia tăng nguồn lực cho Công ty.
- Thực hiện tái cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo cơ cấu tổ chức tinh gọn, mạnh, hiệu lực, hiệu quả và đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.
- Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số nhằm cải thiện hiệu quả năng suất làm việc, tăng cường độ chính xác và tối ưu các hoạt động kinh doanh, tăng cường tính kết nối giữa các đơn vị, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Vũ Anh Khoa (*)	Chủ tịch	1983	-	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	1975	-	-
3	Lê Trường Sơn (*)	Thành viên	1972	-	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng (*)	Thành viên	1975	-	-
5	Phan Thành Duy	Thành viên	1971	-	-

Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

Trong đó:

(*): Thành viên không điều hành.

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2025: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 22 cuộc họp, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự
1	Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	22/22	100	-
2	Phạm Trung Kiên	Thành viên	22/22	100	-
3	Lê Trường Sơn	Thành viên	22/22	100	-
4	Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	22/22	100	-
5	Phan Thành Duy	Thành viên	21/22	95	(vắng có xin phép)

- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:
- Giám sát việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền cho cổ đông.
 - Rà soát tình hình thực hiện các dự án đầu tư; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng và quản lý nguồn vốn đầu tư cho các dự án đã và đang triển khai theo kế hoạch; điều chỉnh chủ trương, phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án.
 - Giám sát hoạt động điều hành của các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Bổ nhiệm lại Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật, Kế toán trưởng của Công ty; thực hiện chế độ chính sách, bổ nhiệm lại, điều chỉnh phụ cấp kiêm nhiệm, phân công kiêm nhiệm của cán bộ quản lý; đề cử nhân sự tham gia tại các công ty liên kết.
- Cập nhật địa chỉ trụ sở chính, thay đổi mẫu dấu của Công ty.
- Ban hành sơ đồ tổ chức của Công ty; điều chỉnh, đổi tên, thành lập, giải thể các phòng ban của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin của Công ty minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

➤ Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 26 nghị quyết, quyết định liên quan đến: công tác quản trị và điều hành. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của tất cả các thành viên và phù hợp với Điều lệ và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2025/QĐ-HĐQT	23/01/2025	Điều chỉnh phụ cấp kiêm nhiệm
2	02/2025/QĐ-HĐQT	13/03/2025	Gia hạn thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
3	03/2025/QĐ-HĐQT	05/06/2025	Chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền cho cổ đông
4	04/2025/QĐ-HĐQT	24/07/2025	Cập nhật địa chỉ trụ sở chính và thay đổi mẫu dấu do thay đổi địa giới hành chính
5	05/2025/QĐ-HĐQT	05/08/2025	Thay đổi nhân sự tham gia giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin
6	06/2025/QĐ-HĐQT	12/08/2025	Bổ nhiệm Cán bộ quản lý cấp trung
7	07/2025/NQ-HĐQT	25/08/2025	Phê duyệt điều chỉnh đầu tư dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Long
8	08/2025/QĐ-HĐQT	10/09/2025	Thay đổi vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku
9	08A/2025/NQ-HĐQT	19/09/2025	Thông qua chủ trương tham gia đầu tư dự án Trung tâm thương mại 230 Nguyễn Trãi
10	09/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Ban hành Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op
11	10/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Điều chỉnh chức năng nhiệm vụ Phòng Đầu tư - Phát triển Bất động sản
12	11/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Đổi tên Phòng Tài chính - Kế hoạch thành Phòng Tài chính - Kế toán - Kế hoạch
13	12/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Thành lập Phòng Nhân sự - Hành chính - Pháp lý
14	13/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Thành lập Phòng Kinh doanh & Quản lý Concept
15	14/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Thành lập Ban Công nghệ thông tin & Chuyển đổi số
16	15/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Thành lập Phòng Quản lý vận hành Trung tâm thương mại
17	16/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Tổ chức - Hành chính

18	17/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Quản lý vận hành Bất động sản
19	18/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Phát triển kinh doanh
20	19/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Kinh doanh Bất động sản Thương mại
21	20/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Kinh doanh Bất động sản Bán lẻ
22	21/2025/QĐ-HĐQT	08/10/2025	Giải thể Phòng Pháp lý và Quan hệ đối ngoại
23	22/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Chủ trương điều chỉnh phương thức triển khai thi công xây dựng dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Long
24	24/2025/QĐ-HĐQT	01/11/2025	Phân công kiêm nhiệm cán bộ
25	25/2025/QĐ-HĐQT	01/11/2025	Phân công kiêm nhiệm cán bộ
26	26/2025/QĐ-HĐQT	31/12/2025	Bổ nhiệm lại Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty

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

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

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

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

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

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

Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Các cuộc họp của Ban kiểm soát trong năm 2025: Trong năm, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, cụ thể như sau:

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

- Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như: thực hiện giám sát việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, kiểm tra, rà soát, đánh giá việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quyết định của Hội đồng quản trị; tham dự các cuộc họp của Hội đồng

quản trị, thảo luận; thực hiện công tác giám sát hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh, đầu tư; thẩm tra các báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 được kiểm toán, các báo cáo tài chính quý tự lập, bán niên được soát xét của Công ty; giám sát công tác thực hiện quyền của cổ đông, các ý kiến, kiến nghị của cổ đông liên quan đến công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác; xem xét thông qua các dự thảo Báo cáo hoạt động năm 2024 và Tờ trình chọn công ty kiểm toán để cung cấp dịch vụ soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025; giám sát tình hình thực hiện một số dự án đầu tư trọng điểm.

➤ Trong năm, Ban kiểm soát đã có các cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau:

- Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

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

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

Xem Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Không có.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Xem Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

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

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

VI. Báo cáo tài chính hợp nhất**1. 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 19/08/2025 do Sở Tài chính TP.HCM cấp.

Trụ sở hoạt động:

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

Điện thoại : +84 (028) 3836 0143

Fax : +84 (028) 3822 5457

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động môi giới thương mại, tư vấn về môi trường;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng. Kinh doanh môi giới bất động sản, định giá bất động sản và 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 29/04/2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29/04/2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21/05/2024

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01/01/2026
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15/12/2023
Ông Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/05/2024

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Phạm Trung Kiên - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01/01/2026).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn 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 bảo vệ tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 07 tháng 04 năm 2026

2. Báo cáo kiểm toán độc lập

Số: 1.0978/26/TC-AC

**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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 07/04/2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.


Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Hoàng Thái Vượng
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1
Người được ủy quyền


Phạm Mỹ Tuyên
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3596-2026-008-1

TP.Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		534.044.474.982	578.664.570.784
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	195.208.197.522	209.613.045.664
111	1. Tiền		70.395.375.193	37.775.920.662
112	2. Các khoản tương đương tiền		124.812.822.329	171.837.125.002
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		9.525.800.000	311.978.037.810
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(6.333.493.545)	(5.011.393.545)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	2.000.000.000	303.130.137.810
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		311.864.434.987	46.877.024.918
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3a	28.727.577.790	15.018.469.744
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	36.010.399.635	7.056.117.316
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	246.162.260.623	23.838.240.919
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
140	IV. Hàng tồn kho	V.8	1.827.881.705	1.717.481.614
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.618.160.768	8.478.980.778
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	2.569.659.042	2.994.378.943
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.505.902.598	2.436.202.485
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16	3.542.599.128	3.048.399.350
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.078.113.448.434	1.985.371.612.098
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		122.838.542.831	139.560.493.693
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V.3b	11.623.830.831	28.325.781.693
216	2. Phải thu dài hạn khác	V.6b	111.214.712.000	111.234.712.000
220	II. Tài sản cố định		73.176.339.987	78.787.164.522
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	70.809.368.710	75.657.782.840
222	Nguyên giá		163.314.245.035	165.799.920.753
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(92.504.876.325)	(90.142.137.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.11	2.366.971.277	3.129.381.682
228	Nguyên giá		5.946.410.250	5.946.410.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.579.438.973)	(2.817.028.568)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.12	34.408.243.014	36.078.675.198
231	Nguyên giá		57.817.638.519	57.817.638.519
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.409.395.505)	(21.738.963.321)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		603.788.245.651	497.862.223.112
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	603.788.245.651	497.862.223.112

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.239.525.493.720	1.228.639.003.624
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	1.239.525.493.720	1.228.639.003.624
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.376.583.231	4.444.051.949
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	4.151.284.755	4.339.055.076
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.14	225.298.476	104.996.873
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.612.157.923.416	2.564.036.182.882

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		167.825.254.324	161.167.059.251
310	I. Nợ ngắn hạn		52.407.429.534	47.234.603.460
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.15	26.739.056.020	21.011.269.745
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		473.129.550	499.243.250
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	1.984.422.813	1.763.706.833
314	4. Phải trả người lao động	V.17	2.720.018.867	4.766.726.677
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		667.616.038	555.699.743
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		87.692.269	79.720.245
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a, c	4.361.296.344	5.669.709.434
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	15.374.197.633	12.888.527.533
330	II. Nợ dài hạn		115.417.824.790	113.932.455.791
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.18b, c	111.980.997.483	111.322.903.336
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	V.20	3.436.827.307	2.609.552.455
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.444.332.669.092	2.402.869.123.631
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.444.332.669.092	2.402.869.123.631
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.21	895.924.527.529	867.538.509.941
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	548.408.141.563	535.330.613.690
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.612.157.923.416	2.564.036.182.882

TP.Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026


Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	100.610.252.626	99.050.317.216
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.610.252.626	99.050.317.216
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	35.517.517.600	37.139.570.321
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.092.735.026	61.910.746.895
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	18.945.888.585	20.378.049.788
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	1.322.100.000	305.100.000
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	V.2c	78.834.922.352	66.256.162.217
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	21.113.447.951	20.868.359.232
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	58.910.819.323	54.302.471.532
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		81.527.178.689	73.069.028.136
31	12. Thu nhập khác	VI.7	1.397.651.486	1.598.013.899
32	13. Chi phí khác	VI.8	1.274.004.403	1.199.511.973
40	14. Lợi nhuận khác		123.647.083	398.501.926
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		81.650.825.772	73.467.530.062
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.16	6.073.984.951	5.590.804.054
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	VI.9	706.973.249	1.022.007.104
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		74.869.867.572	66.854.718.904
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	686	634
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	686	634

TP.Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2026


Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		81.650.825.772	73.467.530.062
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.10, 11, 12	10.632.424.392	9.447.260.380
03	Các khoản dự phòng	V.2a, 7	1.322.100.000	7.663.061
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	V.2c; VI.3, 7, 8	(97.867.320.651)	(86.778.310.238)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(4.261.970.487)	(3.855.856.735)
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(226.673.260.976)	(6.855.894.885)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(110.400.091)	(766.157.253)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(4.040.813.987)	12.890.923.775
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		612.490.222	133.237.653
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(5.630.568.924)	(5.100.954.582)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	V.19	23.650.000	30.370.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	V.19	(944.302.011)	(425.352.301)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(241.025.176.254)	(3.949.684.328)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(134.012.492.466)	(39.466.569.357)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	V.3a, 10; VI.7, 8	123.316.498	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(180.889.838.418)	(727.983.146.275)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		482.019.976.228	767.762.529.419
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		89.317.029.870	96.230.895.053
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		256.557.991.712	96.543.708.840
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.18a, 21	(29.937.663.600)	(12.635.580)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(29.937.663.600)	(12.635.580)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.404.848.142)	92.581.388.932
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	209.613.045.664	117.031.656.732
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	195.208.197.522	209.613.045.664



Tạ Ngọc Thảo
Người lập



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Xem Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán đã được Công ty công bố thông tin, báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đã đăng tải trên trang thông tin điện tử (website) của Công ty tại địa chỉ: <https://scid.vn>.

VII. Các hoạt động của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025



Hội nghị Người lao động năm 2025



Đại hội công đoàn cơ sở thành viên





Lễ khởi công Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long





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











TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Trung Kiên



SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Annual Report 2025