

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

Số/No.: **114** /2025/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 **15** tháng **4** năm 2025  
Ho Chi Minh City, April **15**, 2025

**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 Phạm Ngũ Lão, Quận 1,  
TP.HCM/ *199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Pham Ngu Lao Ward, District 1, 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*

Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*: Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm 2024 đã được kiểm toán /*The audited consolidated financial statements in 2024*.

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, PLQHĐN (02).

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



**Phạm Trung Kiên**

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

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

Số/No.: **113** /2025/CV-SCID  
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ BCTC/  
Periodic information disclosure on  
financial statements

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **4** năm 2025  
Ho Chi Minh City, April **15**, 2025

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/Complying with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16<sup>th</sup> 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company would like to disclose the audited financial statements in 2024 with Hanoi Stock Exchange as follows:

- Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op/  
SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company
  - Mã chứng khoán/Stock symbol: SID
  - Địa chỉ/Address: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM/  
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Pham Ngu Lao Ward, District 1, Ho Chi Minh City
  - Điện thoại/Telephone: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
  - Email: info@scid-jsc.com Website: https://scid.vn
- Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure:
  - BCTC năm 2024 đã được kiểm toán/The audited financial statements in 2024:
    - BCTC riêng (tổ chức đăng ký giao dịch không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/Separate financial statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
    - BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con)/Consolidated financial statements (Listed organizations have subsidiaries);

- BCTC tổng hợp (tổ chức đăng ký giao dịch có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/*Combined financial statements (Listed organizations has an accounting units directly under its own accounting system).*
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases in which the cause must be explained:*
- + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2024)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2024):*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2024)/*Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2024):*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*The profit after tax in the business performance statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*The profit after tax in the reporting period suffered a loss, converted from profit in the same period last year to a loss in this period or vice versa:*
- Có/*Yes*  Không/*No*
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory documents in case of integration:*
- Có/*Yes*  Không/*No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: ..15.../4/2025 tại đường dẫn: <https://scid.vn/quan-he-co-dong/> (mục: Báo cáo tài chính)/  
*This information was published on the company's website on April ..15..., 2025 at the link: <https://scid.vn>.*

**Tài liệu đính kèm/Attachments:**

- BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán/*The audited consolidated financial statements in 2024;*
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

**Nơi nhận/Recipients:**

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR** 



**Phạm Trung Kiên**





**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 41
8. Phụ lục	42 - 46

\*\*\*\*\*

## **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 tháng 12 năm 2024 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 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 08 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### **Trụ sở hoạt động:**

- Địa chỉ : Số 199 – 205 Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3836 0143
- Fax : +84 (028) 3822 5457

### **Hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 Điều 1 Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh);
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước (trừ cho thuê lại lao động);
- Hoạt động tư vấn pháp lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật);
- Tư vấn xây dựng; tư vấn lập báo cáo, lập dự án đầu tư; tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế, dự toán công trình; tư vấn đấu thầu; tổng thầu xây dựng; hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình đường dây và trạm biến áp; thiết kế điện công trình đường dây và trạm; thiết kế cơ điện công trình xây dựng; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp; thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế nội – ngoại thất công trình; thiết kế quy hoạch xây dựng; giám sát công tác lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và thông gió, công trình dân dụng – công nghiệp; giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình dân dụng – công nghiệp; khảo sát địa hình công trình xây dựng; khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Phá dỡ;





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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/miễn nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

**Ban kiểm soát**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Kiên – Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2023).

**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 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 an toàn 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 Công ty 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 hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 14 tháng 4 năm 2025

Số: 1.0986/25/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 14 tháng 4 năm 2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 để 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 tháng 12 năm 2024, 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 Vương****Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

**Phạm Mỹ Tuyên****Kiểm toán viên**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>578.664.570.784</b>	<b>546.641.775.676</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>
1. Tiền	111		37.775.920.662	26.930.808.063
2. Các khoản tương đương tiền	112		171.837.125.002	90.100.848.669
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>311.978.037.810</b>	<b>352.062.520.954</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(5.011.393.545)	(4.706.293.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	303.130.137.810	342.909.520.954
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.877.024.918</b>	<b>67.371.074.615</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	15.018.469.744	38.855.316.794
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.056.117.316	4.885.575.716
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	23.838.240.919	22.963.422.105
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.933.240.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.717.481.614</b>	<b>951.324.361</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.717.481.614	951.324.361
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.478.980.778</b>	<b>9.225.199.014</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.994.378.943	3.178.039.824
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.436.202.485	220.794.726
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.048.399.350	5.826.364.464
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kê toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.985.371.612.098</b>	<b>1.936.172.510.773</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>139.560.493.693</b>	<b>112.337.925.202</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	28.325.781.693	26.103.213.202
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.234.712.000	86.234.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>78.787.164.522</b>	<b>61.305.216.770</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	75.657.782.840	60.983.243.314
- Nguyên giá	222		165.799.920.753	144.762.651.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.142.137.913)	(83.779.408.062)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.129.381.682	321.973.456
- Nguyên giá	228		5.946.410.250	2.668.580.458
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.817.028.568)	(2.346.607.002)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>36.078.675.198</b>	<b>37.749.107.382</b>
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.738.963.321)	(20.068.531.137)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>497.862.223.112</b>	<b>483.766.267.800</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	497.862.223.112	483.766.267.800
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.228.639.003.624</b>	<b>1.237.027.407.196</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.228.639.003.624	1.237.027.407.196
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.444.051.949</b>	<b>3.986.586.423</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.339.055.076	3.904.778.708
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	104.996.873	81.807.715
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.564.036.182.882</b>	<b>2.482.814.286.449</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối năm	đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>161.167.059.251</b>	<b>145.200.061.157</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>47.234.603.460</b>	<b>32.464.659.788</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	21.011.269.745	1.879.958.144
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		499.243.250	295.458.171
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.763.706.833	2.782.351.907
4. Phải trả người lao động	314	V.17	4.766.726.677	9.088.360.487
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		555.699.743	159.419.409
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		79.720.245	72.472.950
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	5.669.709.434	6.502.949.451
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	12.888.527.533	11.683.689.269
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>113.932.455.791</b>	<b>112.735.401.369</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	173.900.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	111.322.903.336	110.997.145.176
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	2.609.552.455	1.564.356.193
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kê toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.402.869.123.631</b>	<b>2.337.614.225.292</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.402.869.123.631</b>	<b>2.337.614.225.292</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	867.538.509.941	858.650.617.915
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	535.330.613.690	478.963.607.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		468.475.894.786	478.963.607.377
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		66.854.718.904	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.564.036.182.882</b>	<b>2.482.814.286.449</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.050.317.216	87.316.079.055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		99.050.317.216	87.316.079.055
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37.139.570.321	24.255.307.337
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		61.910.746.895	63.060.771.718
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.378.049.788	28.617.895.327
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	305.100.000	3.866.988.035
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	66.256.162.217	86.721.795.240
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	20.868.359.232	19.699.990.679
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	54.302.471.532	66.162.235.158
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73.069.028.136	88.671.248.413
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.598.013.899	1.094.787.286
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.199.511.973	82.490.571.412
14. Lợi nhuận khác	40		398.501.926	(81.395.784.126)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73.467.530.062	7.275.464.287
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	5.590.804.054	4.603.812.831
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	1.022.007.104	1.172.119
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>66.854.718.904</u>	<u>2.670.479.337</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		66.854.718.904	2.670.230.540
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	248.797
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>617</u>	<u>11</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	<u>617</u>	<u>11</u>

Tạ Ngọc Thảo  
Người lậpPhạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		73.467.530.062	7.275.464.287
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	9.447.260.380	9.848.189.647
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	7.663.061	19.800.228.035
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2c; VI.3, 7	(86.778.310.238)	(34.019.826.668)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.855.856.735)	2.904.055.301
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(6.855.894.885)	(39.025.363.767)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(766.157.253)	439.479.634
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		12.890.923.775	(1.393.021.458)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		133.237.653	(2.015.633.770)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(7.508.035)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(5.100.954.582)	(4.511.615.651)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	30.370.000	2.240.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(425.352.301)	(434.213.603)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.949.684.328)</b>	<b>(44.041.581.349)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(39.466.569.357)	(8.334.358.584)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 10; VI.7	-	195.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(727.983.146.275)	(618.522.922.220)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		767.762.529.419	565.287.158.655
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.230.895.053	145.334.084.217
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>96.543.708.840</b>	<b>83.959.762.068</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18a	(12.635.580)	(429.490.903)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(12.635.580)</b>	<b>(429.490.903)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>92.581.388.932</b>	<b>39.488.689.816</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>117.031.656.732</b>	<b>77.542.966.916</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

#### 5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, tờ bản đồ 35, Khu 2, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, Phường An Hội, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	29 Nguyễn Văn Cừ, phường Ia Kring, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP. Cà Mau, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121, Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	Khu phức hợp số 2, phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú A, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, Phường Hồng Gai, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	Tổ 21, khóm Châu Quới 3, Phường Châu Phú B, TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

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

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

### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 131 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 119 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### *Các khoản cho vay*

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

### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Chi phí trả trước

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

#### *Chi phí công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin*

Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

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

#### *Chi phí sửa chữa tài sản*

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

### 8. Tài sản thuê hoạt động

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

### 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	16 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

#### *Website Công ty*

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

### 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	39 – 47
Nhà	30

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

#### 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

---

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

### 15. **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

### 16. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

### **18. Các khoản chi phí**

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

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

### **19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

### 20. Bên liên quan

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

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

### 21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	553.221.296	1.013.316.695
Tiền gửi ngân hàng	37.222.699.366	25.917.491.368
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	171.837.125.002	90.100.848.669
<b>Cộng</b>	<b>209.613.045.664</b>	<b>117.031.656.732</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.847.900.000 VND.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	4.706.293.545	839.305.510
Trích lập dự phòng bổ sung	305.100.000	3.866.988.035
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>5.011.393.545</u></b>	<b><u>4.706.293.545</u></b>

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

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng.

### 2c. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Lợi nhuận phát		Lợi nhuận phát			
	sinh sau ngày		sinh sau ngày			
	đầu tư	Cộng	đầu tư	Cộng		
	Giá gốc		Giá gốc			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau <sup>(i)</sup>	74.970.000.000	(6.981.404.013)	67.988.595.987	74.970.000.000	(7.821.780.966)	67.148.219.034
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ <sup>(ii)</sup>	74.800.000.000	18.398.350.224	93.198.350.224	74.800.000.000	16.478.507.957	91.278.507.957
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op <sup>(iii)</sup>	24.500.000.000	261.665.963	24.761.665.963	24.500.000.000	698.716.674	25.198.716.674
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa <sup>(iv)</sup>	7.440.520.518	9.006.053.075	16.446.573.593	7.440.520.518	9.479.773.611	16.920.294.129
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin <sup>(v)</sup>	754.099.056.000	158.374.591.079	912.473.647.079	754.099.056.000	171.726.783.587	925.825.839.587
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai <sup>(vi)</sup>	53.900.000.000	3.578.614.524	57.478.614.524	53.900.000.000	2.218.924.499	56.118.924.499
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc <sup>(vii)</sup>	32.000.000.000	(194.375.719)	31.805.624.281	32.000.000.000	50.778.279	32.050.778.279
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc <sup>(viii)</sup>	18.750.000.000	5.735.931.973	24.485.931.973	18.750.000.000	3.736.127.037	22.486.127.037
<b>Cộng</b>	<b><u>1.040.459.576.518</u></b>	<b><u>188.179.427.106</u></b>	<b><u>1.228.639.003.624</u></b>	<b><u>1.040.459.576.518</u></b>	<b><u>196.567.830.678</u></b>	<b><u>1.237.027.407.196</u></b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 5 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (v) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết được trình bày tại Phụ lục 01 đính kèm.

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

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau</b>		
Lãi cho vay	832.273.974	996.000.006
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	2.660.765.831	3.194.301.756
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	208.229.140	94.347.429
<b>Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Cần Thơ</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	4.709.393.549	7.364.788.057
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	389.472.809	150.421.619
Bán hàng hóa	942.130	-
Mua hàng hóa	-	1.095.455
<b>Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op</b>		
Lợi nhuận được chia	2.352.000.000	4.018.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa</b>		
Lợi nhuận được chia	2.225.945.760	2.971.784.782
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	6.879.103.380	6.678.741.153
Cổ tức được chia	70.066.620.029	108.720.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai</b>		
Lợi nhuận được chia	-	2.584.786.098

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Phải thu của khách hàng****3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>13.750.290.606</b>	<b>38.335.509.615</b>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	3.849.534.947	25.240.864.195
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	2.931.219.061	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	6.042.638.965	5.519.155.220
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	503.448.817	164.816.299
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	-	1.836.653.814
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Cần Thơ	423.448.816	5.574.020.087
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>1.268.179.138</b>	<b>519.807.179</b>
<b>Cộng</b>	<b>15.018.469.744</b>	<b>38.855.316.794</b>

Trong đó khoản phải thu chưa bao gồm thuế GTGT liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 220.909.091 VND (đầu năm không phát sinh).

**3b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

Phải thu các bên liên quan, chi tiết như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.183.391.507	14.968.980.443
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	10.142.390.186	11.134.232.759
<b>Cộng</b>	<b>28.325.781.693</b>	<b>26.103.213.202</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây lắp Thành Phú	-	3.936.498.627
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	1.330.804.444	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	5.670.043.872	-
Các nhà cung cấp khác	55.269.000	949.077.089
<b>Cộng</b>	<b>7.056.117.316</b>	<b>4.885.575.716</b>

Trong đó số dư của khoản trả trước người bán về đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 5.939.395.758 VND (đầu năm không phát sinh).

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Khoản cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan) vay với lãi suất 5%/năm.

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC <sup>(1)</sup>	15.635.803.061	(15.635.803.061)	15.933.240.000	(15.933.240.000)
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	60.000.000	-	45.000.000	-
Tạm ứng	3.677.596.800	-	2.526.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2.633.215.549	-	3.678.878.585	-



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Doanh thu tư vấn quản lý trích trước	1.665.412.321	-	753.782.410	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	166.213.188	-	26.521.110	-
<b>Cộng</b>	<b>23.838.240.919</b>	<b>(15.635.803.061)</b>	<b>22.963.422.105</b>	<b>(15.933.240.000)</b>

- (i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai số 645/HĐ/2011 ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC. Tuy nhiên Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó Công ty đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 1 yêu cầu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC thanh toán các chi phí Công ty đã chi trả cho dự án. Ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, theo đó Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC phải thanh toán cho Công ty tiền nợ gốc là 17.433.240.000 VND. Tập đoàn đã lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu còn lại của Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	85.183.000.000	85.183.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	25.000.000.000	-
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.051.712.000	1.051.712.000
<b>Cộng</b>	<b>111.234.712.000</b>	<b>86.234.712.000</b>

- (i) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô liên quan đến thuê công trình xây dựng là Trung tâm thương mại thuộc dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, ấp Tân Vĩnh Thuận, phường Tân Ngãi, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

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

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

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

**8. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	25.024.354	17.981.818
Công cụ, dụng cụ	52.814.000	16.486.500
Hàng hóa	1.639.643.260	916.856.043
<b>Cộng</b>	<b>1.717.481.614</b>	<b>951.324.361</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

## 9. Chi phí trả trước

### 9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	131.569.769	203.177.448
Chi phí bản quyền	894.051.237	695.860.781
Chi phí dịch vụ tư vấn	985.700.000	1.115.000.000
Chi phí bảo hiểm	26.150.886	26.314.739
Chi phí bảo trì hệ thống công nghệ thông tin	40.995.600	20.400.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	915.911.451	1.117.286.856
<b>Cộng</b>	<b>2.994.378.943</b>	<b>3.178.039.824</b>

### 9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.002.403.450	141.778.327
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	834.721.465	1.339.751.698
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	682.793.491	1.102.626.826
Chi phí sửa chữa tài sản	1.410.223.701	895.808.860
Chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin	-	324.003.312
Các chi phí trả trước dài hạn khác	408.912.969	100.809.685
<b>Cộng</b>	<b>4.339.055.076</b>	<b>3.904.778.708</b>

## 10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	105.482.228.325	19.121.921.727	2.297.083.092	11.112.544.164	6.748.874.068	144.762.651.376
Mua trong năm	-	-	1.071.653.704	149.039.000	85.525.700	1.306.218.404
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	8.126.801.582	7.959.193.553	-	1.097.816.895	3.567.726.580	20.751.538.610
Thanh lý trong năm	-	-	(1.020.487.637)	-	-	(1.020.487.637)
<b>Số cuối năm</b>	<b>113.609.029.907</b>	<b>27.081.115.280</b>	<b>2.348.249.159</b>	<b>12.359.400.059</b>	<b>10.402.126.348</b>	<b>165.799.920.753</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	18.987.867.182	180.250.000	8.641.220.775	6.748.874.068	34.558.212.025
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	46.953.676.443	19.007.978.230	1.316.947.437	9.751.931.884	6.748.874.068	83.779.408.062
Khấu hao trong năm	5.028.656.788	692.405.831	238.200.331	971.041.121	376.102.559	7.306.406.630
Thanh lý trong năm	-	-	(943.676.779)	-	-	(943.676.779)
<b>Số cuối năm</b>	<b>51.982.333.231</b>	<b>19.700.384.061</b>	<b>611.470.989</b>	<b>10.722.973.005</b>	<b>7.124.976.627</b>	<b>90.142.137.913</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	58.528.551.882	113.943.497	980.135.655	1.360.612.280	-	60.983.243.314
Số cuối năm	61.626.696.676	7.380.731.219	1.736.778.170	1.636.427.054	3.277.149.721	75.657.782.840
<b>Trong đó:</b>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Tài sản cố định vô hình**

	Chương trình phần mềm máy tính	Website Công ty	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	2.455.580.458	213.000.000	2.668.580.458
Mua trong năm	3.277.829.792	-	3.277.829.792
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.733.410.250</b>	<b>213.000.000</b>	<b>5.946.410.250</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.160.580.458	-	2.160.580.458
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	2.344.316.684	2.290.318	2.346.607.002
Khấu hao trong năm	399.421.562	71.000.004	470.421.566
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.743.738.246</b>	<b>73.290.322</b>	<b>2.817.028.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	111.263.774	210.709.682	321.973.456
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.989.672.004</b>	<b>139.709.678</b>	<b>3.129.381.682</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

**12. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.058.582.064</b>	<b>29.759.056.455</b>	<b>57.817.638.519</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	4.666.560.312	15.401.970.825	20.068.531.137
Khấu hao trong năm	626.280.504	1.044.151.680	1.670.432.184
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.292.840.816</b>	<b>16.446.122.505</b>	<b>21.738.963.321</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	23.392.021.752	14.357.085.630	37.749.107.382
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.765.741.248</b>	<b>13.312.933.950</b>	<b>36.078.675.198</b>

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	1.618.824.743	3.911.175.257
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	16.446.122.505	13.312.933.950
Quyền sử dụng đất - 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	3.674.016.073	18.854.565.991
<b>Cộng</b>	<b>57.817.638.519</b>	<b>21.738.963.321</b>	<b>36.078.675.198</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào chi phí</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định	3.025.528.333	8.074.234.112	(10.704.024.377)	-	395.738.068
Sửa chữa lớn tài sản cố định	1.118.458.512	1.267.513.594	-	(1.659.358.620)	726.613.486
Xây dựng cơ bản dở dang	479.622.280.955	31.428.444.540	(14.310.853.937)	-	496.739.871.558
- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường An Phú, TP. Thủ Đức <sup>(1)</sup>	476.395.533.099	-	-	-	476.395.533.099
- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2.886.885.208	17.257.582.342	-	-	20.144.467.550
- Trung tâm thương mại Sense Pleiku	199.870.909	-	-	-	199.870.909
- Trung tâm thương mại Sense Cái Bè	139.991.739	14.170.862.198	(14.310.853.937)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>483.766.267.800</b>	<b>40.770.192.246</b>	<b>(25.014.878.314)</b>	<b>(1.659.358.620)</b>	<b>497.862.223.112</b>

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

Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã ký Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án số 01/2016/HĐHTPTDA/SCID-NVLG ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên thực tế thực hiện, các bên chưa thống nhất phương án hợp tác theo Hợp đồng do nhiều nguyên nhân khách quan và đang gửi hồ sơ đề nghị giải quyết tranh chấp lên Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam. Ngày 11 tháng 3 năm 2025, Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra phán quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú và bị đơn là Công ty phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bị đơn theo Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án đã ký.

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

#### 14a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	81.807.715	277.931.396
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	23.189.158	(196.123.681)
<b>Số cuối năm</b>	<b>104.996.873</b>	<b>81.807.715</b>

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

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 14b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

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

	VND
Năm 2021 <sup>(i)</sup>	4.065.005.854
Năm 2022	10.922.133.938
Năm 2023	98.471.067.068
Năm 2024	21.645.288.766
<b>Cộng</b>	<b>135.103.495.626</b>

- (i) Số lỗ tính thuế này đã được điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty mẹ.

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

#### 15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>10.254.789.221</b>	<b>42.750.000</b>
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	-	40.000.000
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	10.254.789.221	2.750.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>10.756.480.524</b>	<b>1.837.208.144</b>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Quảng cáo SDC	-	336.166.186
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	-	276.297.912
Công ty Cổ phần Xây lắp Thành Phú	5.427.465.969	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	2.560.538.944	-
Các nhà cung cấp khác	2.768.475.611	1.224.744.046
<b>Cộng</b>	<b>21.011.269.745</b>	<b>1.879.958.144</b>

Tập đoàn có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định là 7.845.853.532 VND (số đầu năm là 62.955.090 VND).

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.105.995.853	-	4.624.334.690	(5.527.048.072)	203.282.471	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	962.743.591	3.607.093.380	5.590.804.054	(5.100.954.582)	893.899.033	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	713.612.463	-	4.319.738.812	(4.486.174.191)	547.177.084	-
Thuế nhà đất	-	-	37.996.957	(37.996.957)	-	-
Tiền thuế đất	-	2.219.271.084	5.924.172.125	(3.704.901.041)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	132.048.245	(12.700.000)	119.348.245	-
<b>Cộng</b>	<b>2.782.351.907</b>	<b>5.826.364.464</b>	<b>20.629.094.883</b>	<b>(18.869.774.843)</b>	<b>1.763.706.833</b>	<b>3.048.399.350</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### **Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng hóa	:	Không chịu thuế, 5%, 10%
- Dịch vụ, kinh doanh bất động sản đầu tư,...	:	10%

Trong năm Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 và Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh tại từng công ty trong Tập đoàn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op	558.694.030	-
Công ty TNHH Thương mại MTV Sài Gòn - Bến Tre	4.329.755.296	3.665.527.594
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	702.354.728	938.285.237
<b>Cộng</b>	<b>5.590.804.054</b>	<b>4.603.812.831</b>

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

### **Tiền thuê đất**

Tiền thuê đất hàng năm được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

### **Thuế nhà đất**

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

### **Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

## **17. Phải trả người lao động**

Tiền lương, thưởng phải trả cho nhân viên trong Tập đoàn.

## **18. Phải trả khác**

### **18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	-	89.382.512
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2.351.760.249	2.407.270.763
Cổ tức phải trả	364.276.290	376.911.870
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuế	2.561.836.002	3.249.686.706
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	391.836.893	379.697.600
<b>Cộng</b>	<b>5.669.709.434</b>	<b>6.502.949.451</b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 18b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>2.170.000.000</b>	<b>2.170.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>109.152.903.336</b>	<b>108.827.145.176</b>
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng <sup>(i)</sup>	102.500.000.000	102.500.000.000
Nhận ký quỹ thuê mặt bằng từ các tổ chức khác	6.652.903.336	6.327.145.176
<b>Cộng</b>	<b><u>111.322.903.336</u></b>	<b><u>110.997.145.176</u></b>

(i) Khoản tiền Công ty TNHH Nova An Phú đặt cọc thực hiện hợp đồng theo Hợp đồng hợp tác phát triển dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ thuộc Khu đô thị phát triển tại Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.13).

#### 18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.660.034.387	177.757.841	30.370.000	(425.352.301)	5.442.809.927
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	6.023.654.882	1.422.062.724	-	-	7.445.717.606
<b>Cộng</b>	<b><u>11.683.689.269</u></b>	<b><u>1.599.820.565</u></b>	<b><u>30.370.000</u></b>	<b><u>(425.352.301)</u></b>	<b><u>12.888.527.533</u></b>

#### 20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các giao dịch hợp nhất (hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết). Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.564.356.193	1.759.307.755
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	1.045.196.262	(194.951.562)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>2.609.552.455</u></b>	<b><u>1.564.356.193</u></b>

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

#### 21. Vốn chủ sở hữu

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

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

##### 21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	960.927.960.000	960.927.960.000
Các cổ đông khác	39.072.040.000	39.072.040.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.000.000.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000.000.000</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024 như sau:

	<u>VND</u>
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 8.887.892.026
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 177.757.841
• Trích quỹ Hội đồng quản trị	: 1.422.062.724

## 22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

### 22a. Tài sản thuê ngoài

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	12.481.164.403	12.063.453.043
Trên 01 năm đến 05 năm	49.924.657.612	48.253.812.172
Trên 05 năm	205.852.421.399	215.075.437.194
<b>Cộng</b>	<b><u>268.258.243.414</u></b>	<b><u>275.392.702.409</u></b>

Tập đoàn thuê đất và một số mặt bằng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2007 đến năm 2057 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

### 22b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 674,68 USD (số đầu năm là 660,88 USD).



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	4.112.010.534	2.495.966.795
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	69.227.668.862	56.935.473.546
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	5.756.406.360	5.756.406.360
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	19.634.724.101	21.814.462.994
Doanh thu khác	319.507.359	313.769.360
<b>Cộng</b>	<b><u>99.050.317.216</u></b>	<b><u>87.316.079.055</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	5.756.406.360	5.756.406.360
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.308.103.302	5.321.529.188
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>2.448.303.058</u></b>	<b><u>434.877.172</u></b>

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	20.059.392.816	19.120.133.256
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	5.904.064.939	3.491.817.871
Cung cấp dịch vụ hoạt động	1.223.881.714	-
<b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc</b>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	5.806.606.080	5.526.892.800
<b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</b>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.338.333.800	3.215.262.073
Dịch vụ sử dụng trang thiết bị, phần mềm	319.507.359	313.769.360
<b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre</b>		
Dịch vụ cung cấp điện, nước, phí rác thải	134.355.802	144.691.142

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.981.345.299	1.762.140.191
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	30.010.121.720	17.171.637.958
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.308.103.302	5.321.529.188
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	840.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>37.139.570.321</u></b>	<b><u>24.255.307.337</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.935.575.814	27.314.345.681
Cổ tức, lợi nhuận được chia	610.200.000	305.100.000
Lãi cho vay	832.273.974	998.449.646
<b>Cộng</b>	<b><u>20.378.049.788</u></b>	<b><u>28.617.895.327</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.653.630.868	7.275.062.912
Chi phí vật liệu, bao bì	9.977.000	11.903.414
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	207.385.612	145.495.710
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.451.621.389	1.436.374.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.980.776.470	8.154.681.377
Các chi phí khác	4.564.967.893	2.676.472.799
<b>Cộng</b>	<b><u>20.868.359.232</u></b>	<b><u>19.699.990.679</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	33.699.596.361	34.899.801.601
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	650.588.734	420.754.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.582.826.603	1.242.586.486
Thuế, phí và lệ phí	167.507.009	176.174.733
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(297.436.939)	15.933.240.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.745.760.852	3.645.595.544
Các chi phí khác	13.753.628.912	9.844.082.662
<b>Cộng</b>	<b><u>54.302.471.532</u></b>	<b><u>66.162.235.158</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	144.098.233	-
Thu nhập từ chương trình sự kiện kỷ niệm 10 năm thành lập Sense City	1.059.902.032	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	278.315.698	65.080.080
Các khoản thu nhập khác	115.697.936	1.029.707.206
<b>Cộng</b>	<b><u>1.598.013.899</u></b>	<b><u>1.094.787.286</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗi phá dỡ mặt bằng tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	-	81.314.200.364
Chi phí hỗ trợ công tác thiện nguyện	592.805.000	889.720.601
Thuế bị phạt, bị truy thu	159.768.781	482.318
Chi phí khác	446.938.192	286.168.129
<b>Cộng</b>	<b><u>1.199.511.973</u></b>	<b><u>82.490.571.412</u></b>

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(23.189.158)	196.123.681
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.045.196.262	(194.951.562)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.022.007.104</u></b>	<b><u>1.172.119</u></b>

#### 10. Lãi trên cổ phiếu

##### 10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	66.854.718.904	2.670.230.540
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(567.720.352)	(177.757.841)
Trích thưởng Ban quản lý, điều hành <sup>(i)</sup>	(4.541.762.814)	(1.422.062.724)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	61.745.235.738	1.070.409.975
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>617</u></b>	<b><u>11</u></b>

<sup>(i)</sup> Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành dựa trên phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024.

Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được tạm tính dựa trên tỷ lệ trích các quỹ này trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 nêu trên.

##### 10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	867.951.346	578.153.256
Chi phí nhân công	40.353.227.229	42.174.864.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.447.260.380	9.848.189.647
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.471.949.956	27.124.215.373
Chi phí khác	18.188.666.875	28.629.970.194
<b>Cộng</b>	<b><u>109.329.055.786</u></b>	<b><u>108.355.392.983</u></b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	52.050.392.332	51.020.700.427
Trên 01 năm đến 05 năm	124.479.244.196	160.501.100.772
Trên 05 năm	72.699.600.138	75.185.062.848
<b>Cộng</b>	<b>249.229.236.666</b>	<b>286.706.864.047</b>

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

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2036.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 253 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 18 tháng 12 năm 2022 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2025.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Cái Bè thuộc thửa đất số 1436, tờ bản đồ số 35, Khu 2, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Thời hạn cho thuê từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 29 tháng 12 năm 2026.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Bến Tre, số 26A Trần Quốc Tuấn, Phường 4, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 18 tháng 01 năm 2036.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.837.896.000	305.330.665	40.000.000	1.050.000	2.184.276.665
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024)	639.978.689	1.000.000	15.483.871	450.000	656.912.560
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.379.091.000	185.572.692	-	600.000	1.565.263.692
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	2.008.370.713	241.032.801	24.516.129	400.000	2.274.319.643
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	999.816.285	131.983.140	-	1.100.000	1.132.899.425
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	628.312.000	78.114.515	40.000.000	900.000	747.326.515
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>7.493.464.687</b>	<b>943.033.813</b>	<b>333.333.336</b>	<b>4.500.000</b>	<b>8.774.331.836</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	80.000.000	-	80.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.752.236.792	546.684.993	40.000.000	600.000	2.339.521.785
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Đoàn Trần Thái Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.680.410.583	428.898.861	40.000.000	1.500.000	2.150.809.444
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	1.211.462.853	313.915.436	-	600.000	1.525.978.289
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	951.877.169	280.513.548	-	600.000	1.232.990.717
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	590.205.524	176.877.913	40.000.000	900.000	807.983.437
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	26.666.668	-	26.666.668
<b>Cộng</b>	<b>6.186.192.921</b>	<b>1.746.890.751</b>	<b>333.333.336</b>	<b>4.200.000</b>	<b>8.270.617.008</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</b>		
Chi hộ	412.486.693	1.007.589.860
Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả	6.082.680.501	1.843.968.000
Thu hộ tiền hỗ trợ vốn	-	19.500.000
Thuê xây dựng công trình	5.088.111.115	-
Mua phiếu mua hàng	224.000.000	-
<b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre</b>		
Mua hàng hóa	34.087.410	82.019.300
Tiền điện	310.568.360	238.408.560
<b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</b>		
Thu thực hiện chương trình khuyến mãi	462.200.083	149.832.999
<b>Công ty TNHH MTV Phân phối Sài Gòn Co.op</b>		
Mua hàng hóa	113.878.276	-
<b>Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quỳnh</b>		
Mua phiếu mua hàng	618.900.000	358.700.000
<b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè</b>		
Mua hàng hóa	58.867.654	-
<b>Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn Cần Thơ</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	279.295.820	-
<b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cà Mau</b>		
Mua hàng hóa	35.390.952	-
<b>Công ty TNHH MTV Co.opmart Cần Thơ</b>		
Mua hàng hóa	27.777.778	-
<b>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Nguyễn Bình</b>		
Mua hàng hóa	13.848.704	-

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

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

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.3b, V.5, V.15 và V.18b.

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### 3. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

Ngoài kết quả vụ kiện nêu tại thuyết minh số V.13, Tập đoàn không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 1: Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn trong các Công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	67.148.219.034	840.376.953	-	67.988.595.987
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	91.278.507.957	1.919.842.267	-	93.198.350.224
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	25.198.716.674	1.914.949.289	(2.352.000.000)	24.761.665.963
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	16.920.294.129	1.752.225.224	(2.225.945.760)	16.446.573.593
Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin	925.825.839.587	56.714.427.521	(70.066.620.029)	912.473.647.079
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	56.118.924.499	1.359.690.025	-	57.478.614.524
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	32.050.778.279	(245.153.998)	-	31.805.624.281
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	22.486.127.037	1.999.804.936	-	24.485.931.973
	<b>1.237.027.407.196</b>	<b>66.256.162.217</b>	<b>(74.644.565.789)</b>	<b>1.228.639.003.624</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



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

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 2: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	837.216.326.572	501.084.678.760	733.456.919	2.339.034.462.251
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	2.670.230.540	248.797	2.670.479.337
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	21.434.291.343	(24.435.092.131)	-	(3.000.800.788)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(391.464.503)	(391.464.503)
Điều chỉnh giảm do giải thể công ty con	-	-	(356.209.792)	(342.241.213)	(698.451.005)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>858.650.617.915</b>	<b>478.963.607.377</b>	<b>-</b>	<b>2.337.614.225.292</b>
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	858.650.617.915	478.963.607.377	-	2.337.614.225.292
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	66.854.718.904	-	66.854.718.904
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	8.887.892.026	(10.487.712.591)	-	(1.599.820.565)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>867.538.509.941</b>	<b>535.330.613.690</b>	<b>-</b>	<b>2.402.869.123.631</b>

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	19.634.724.101	74.984.075.222	4.431.517.893	-	99.050.317.216
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	2.795.063.413	-	-	(2.795.063.413)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.429.787.514</b>	<b>74.984.075.222</b>	<b>4.431.517.893</b>	<b>(2.795.063.413)</b>	<b>99.050.317.216</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	9.477.355.729	15.021.064.495	19.525.611	-	24.517.945.835
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(37.778.029.704)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(13.260.083.869)
Doanh thu hoạt động tài chính					20.378.049.788
Chi phí tài chính					(305.100.000)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	59.554.609.410	6.701.552.807	-	66.256.162.217
Thu nhập khác					1.598.013.899
Chi phí khác					(1.199.511.973)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.590.804.054)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.022.007.104)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>66.854.718.904</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.841.571.092</b>	<b>39.552.527.109</b>	<b>1.020.487.637</b>	<b>-</b>	<b>42.414.585.838</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>282.874.453</b>	<b>6.684.733.369</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.967.607.822</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	21.814.462.994	62.691.879.906	2.809.736.155	-	87.316.079.055
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	3.133.802.505	-	-	(3.133.802.505)	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24.948.265.499</b>	<b>62.691.879.906</b>	<b>2.809.736.155</b>	<b>(3.133.802.505)</b>	<b>87.316.079.055</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	20.915.939.716	15.488.356.235	(43.039.822)	(3.133.802.505)	33.227.453.624
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(56.028.907.743)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(22.801.454.119)
Doanh thu hoạt động tài chính					28.617.895.327
Chi phí tài chính					(3.866.988.035)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	68.732.277.986	17.989.517.254	-	86.721.795.240
Thu nhập khác					1.094.787.286
Chi phí khác					(82.490.571.412)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(4.603.812.831)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.172.119)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>2.670.479.337</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>1.436.258.700</b>	<b>2.330.387.600</b>	-	-	<b>3.766.646.300</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>174.472.940</b>	<b>10.458.115.727</b>	-	-	<b>10.632.588.667</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-	-



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

#### Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	43.713.878.328	118.539.414.779	1.747.715.614		164.001.008.721
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.400.035.174.161
<b>Tổng tài sản</b>					<b>2.564.036.182.882</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	3.071.735.082	32.680.804.529	479.090.194		36.231.629.805
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					124.935.429.446
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>161.167.059.251</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	42.423.335.766	130.613.165.236	974.424.361	-	174.010.925.363
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.308.803.361.086
<b>Tổng tài sản</b>					<b>2.482.814.286.449</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	655.494.050	16.602.404.487	469.181.035	-	17.727.079.572
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					127.472.981.585
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>145.200.061.157</b>

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Phạm Xuân Phong  
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên  
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025



**Now,  
for tomorrow**

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**

[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

**Head Office** : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

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

**Branch in Ha Noi** : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

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

**Branch in Nha Trang** : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Tel: +84 (0258) 246 5151 [kttv.nt@a-c.com.vn](mailto:kttv.nt@a-c.com.vn)

**Branch in Can Tho** : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (0292) 376 4995 [kttv.ct@a-c.com.vn](mailto:kttv.ct@a-c.com.vn)