

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

Số/No.: **211** /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 **29** tháng **8** năm 2025
Ho Chi Minh City, August **29**th, 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 Bến Thành, TP.HCM/
199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/Telephone: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: info@scid-jsc.com

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

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

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

Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure: Báo cáo tài chính riêng và
Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét/The audited semi-annual
separate and consolidated financial statements in 2025.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:
https://scid.vn/We published this information on the company's website: https://scid.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR 



Phạm Trung Kiên

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

Số/No.: 210/2025/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ BCTC/
Periodic information disclosure on
financial statements

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025
Ho Chi Minh City, August 29th, 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) bán niên năm 2025 đã được soát xét 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 16th, 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 semi-annual financial statements in 2025 with Hanoi Stock Exchange as follows:

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2025)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2025)/*Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2025):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*The profit after tax in the business performance statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*The profit after tax in the reporting period suffered a loss, converted from profit in the same period last year to a loss in this period or vice versa:*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: **.29**.../08/2025 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 August **.29**..., 2025 at the link: <https://scid.vn>.*

Tài liệu đính kèm/Attachments:

- BCTC riêng và BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét/*The audited semi-annual separate and consolidated financial statements in 2025;*
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

Nơi nhận/Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR



Phạm Trung Kiên



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 39

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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 4 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động:

- Địa chỉ : Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (028) 3836 0143
- Fax : +84 (028) 3822 5457

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

Ban kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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).

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Số: 1.1430/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
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 29 tháng 8 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		457.277.118.864	419.523.066.260
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	226.380.456.489	82.101.119.656
1. Tiền	111		58.138.366.993	22.394.654.805
2. Các khoản tương đương tiền	112		168.242.089.496	59.706.464.851
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		163.681.048.002	288.266.823.126
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6.130.093.545)	(5.011.393.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	155.951.848.002	279.418.923.126
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.589.798.393	42.896.790.084
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	10.237.336.970	11.295.856.962
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24.699.009.215	7.000.848.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	23.689.255.269	23.635.887.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.625.815.980	6.258.333.394
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.811.406.155	2.877.248.912
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.766.010.475	332.685.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.048.399.350	3.048.399.350
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.874.350.024.072	1.851.485.811.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		140.488.951.824	139.540.493.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	29.274.239.824	28.325.781.693
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.214.712.000	111.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.759.645.652	5.575.303.460
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.029.391.391	2.455.560.675
- Nguyên giá	222		12.010.145.201	12.010.145.201
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.980.753.810)	(9.554.584.526)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.730.254.261	3.119.742.785
- Nguyên giá	228		4.554.329.792	4.554.329.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.824.075.531)	(1.434.587.007)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	35.243.459.106	36.078.675.198
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.574.179.413)	(21.738.963.321)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		522.842.308.329	496.540.000.649
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	522.842.308.329	496.540.000.649
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.169.775.522.893	1.172.011.814.245
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	144.600.000.000	144.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(15.284.053.625)	(13.047.762.273)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.240.136.268	1.739.524.556
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.234.520.268	1.733.440.556
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	5.616.000	6.084.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.331.627.142.936	2.271.008.878.061

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		169.001.602.425	127.943.635.044
I. Nợ ngắn hạn	310		63.053.914.455	21.995.947.074
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	14.438.358.031	4.432.270.130
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	164.034.473	629.661.085
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.974.455.992	3.161.839.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		105.027.654	258.730.111
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		26.573.415	79.720.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	30.565.175.246	545.198.127
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	15.780.289.644	12.888.527.533
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		105.947.687.970	105.947.687.970
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b, c	105.947.687.970	105.947.687.970
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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


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


BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.162.625.540.511	2.143.065.243.017
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.162.625.540.511	2.143.065.243.017
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	895.924.527.529	867.538.509.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	266.701.012.982	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213.734.393.377	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		52.966.619.605	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.331.627.142.936	2.271.008.878.061


Lê Thị Diệu Linh
Người lập


Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng


Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ



(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.476.743.353	13.720.730.683
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.476.743.353	13.720.730.683
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.319.637.244	4.277.090.784
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.157.106.109	9.443.639.899
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	74.411.164.769	80.154.445.106
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.354.991.352	336.640.063
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		712.420.547	333.303.091
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	26.301.027.806	22.582.631.946
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		53.199.831.173	66.345.509.905
11. Thu nhập khác	31		17.592.594	5.555.556
12. Chi phí khác	32	VI.6	250.336.162	430.090.838
13. Lợi nhuận khác	40		(232.743.568)	(424.535.282)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.967.087.605	65.920.974.623
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13a	468.000	1.260.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>52.966.619.605</u>	<u>65.919.714.623</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025


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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52.967.087.605	65.920.974.623
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	1.650.873.900	1.483.296.957
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c, 7	3.354.991.352	48.126.232
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(74.411.164.769)	(80.154.445.106)
- 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		(16.438.211.912)	(12.702.047.294)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.888.875.834)	6.427.648.630
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		17.440.023.093	(7.405.794.030)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		564.763.045	434.449.083
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	13.100.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(514.560.000)	(105.745.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.836.861.608)	(13.338.388.611)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(35.560.990.503)	(2.200.367.010)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		243.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2b, V.5	(155.951.848.002)	(333.144.705.112)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2b, V.5	279.418.923.126	266.854.107.523
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		73.982.248.820	80.280.606.768
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		162.131.333.441	11.789.642.169

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a, 19a	(15.135.000)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.135.000)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		144.279.336.833	(1.561.382.022)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	226.380.456.489	95.115.117.444

Lê Thị Diệu Linh
Người lập**Phạm Xuân Phong**
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 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 Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

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

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Khu văn phòng lầu 02, Tòa nhà số 121, đường Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	Số 1058 Nguyễn Văn Linh, Khu phố 35, Phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	Tổ 21, khóm Châu Quới 3, phường Châu Đốc, tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 80 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 79 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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 kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán, thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

5. Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí cải tạo, di dời văn phòng

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

6. Tài sản thuê hoạt động

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

Website Công ty

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

12. Vốn góp của chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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 biểu quyết thông qua.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	116.519.931	86.476.061
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.021.847.062	22.308.178.744
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	168.242.089.496	59.706.464.851
Cộng	226.380.456.489	82.101.119.656

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 7.729.200.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.011.393.545	4.706.293.545
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng trong kỳ	1.118.700.000	(711.900.000)
Số cuối kỳ	6.130.093.545	3.994.393.545

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	144.600.000.000	(9.186.149.359)	144.600.000.000	(5.871.982.540)
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Sense Cái Bè ⁽ⁱ⁾	30.000.000.000	(9.186.149.359)	30.000.000.000	(5.871.982.540)
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre ⁽ⁱⁱ⁾	44.600.000.000	-	44.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Pleiku ⁽ⁱⁱⁱ⁾	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1.040.459.576.518	(6.097.904.266)	1.040.459.576.518	(7.175.779.733)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau ^(iv)	74.970.000.000	(5.725.335.093)	74.970.000.000	(6.981.404.014)
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ ^(v)	74.800.000.000	-	74.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ^(vi)	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(vii)	7.440.520.518	-	7.440.520.518	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin ^(viii)	754.099.056.000	-	754.099.056.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai ^(ix)	53.900.000.000	-	53.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đồng Bắc ^(x)	32.000.000.000	(372.569.173)	32.000.000.000	(194.375.719)
Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc ^(xi)	18.750.000.000	-	18.750.000.000	-
Cộng	1.185.059.576.518	(15.284.053.625)	1.185.059.576.518	(13.047.762.273)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201677996, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 9 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 30 tháng 9 năm 2024 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè 30.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 02 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901160960, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Pleiku 150.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 70.000.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Pleiku là 80.000.000.000 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 22 tháng 05 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (viii) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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

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

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	13.047.762.273	7.821.780.966
Trích lập dự phòng trong kỳ	2.236.291.352	1.048.540.063
Số cuối kỳ	15.284.053.625	8.870.321.029

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)*Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết*

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Sense Cái Bè		
Chi hộ	-	510.490.174
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku		
Lợi nhuận được chia	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.363.636.364	1.363.636.364
Lãi cho vay	543.297.535	413.863.014
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op		
Lợi nhuận được chia	-	637.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa		
Lợi nhuận được chia	-	1.239.365.760
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.542.738.244	3.439.551.690
Cổ tức được chia	57.068.271.455	70.066.620.029
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc		
Lợi nhuận được chia	2.988.901.629	-

3. Phải thu của khách hàng**3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	10.167.336.970	11.052.856.962
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	5.053.606.576	5.881.569.675
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	1.948.506.033	-
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	2.841.793.056	3.849.534.947
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	-	1.321.752.340
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	323.431.305	-
Phải thu khách hàng khác ⁽ⁱ⁾	70.000.000	243.000.000
Cộng	10.237.336.970	11.295.856.962

(i) Trong đó khoản phải thu chưa bao gồm thuế GTGT liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 0 VND (số đầu năm là 220.909.091 VND).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**3b. Phải thu dài hạn của khách hàng**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.890.041.987	18.183.391.507
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau	10.384.197.837	10.142.390.186
Cộng	29.274.239.824	28.325.781.693

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	15.513.327.555	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	3.187.379.771	5.670.043.872
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	1.570.124.444	1.330.804.444
Các nhà cung cấp khác	4.428.177.445	-
Cộng	24.699.009.215	7.000.848.316

Trong đó số dư của khoản trả trước người bán về đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 23.168.864.771 VND (số đầu năm là 5.931.403.872 VND).

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 6,6%/năm.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	1.820.262.620	-	565.960.985	-
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - chi hộ	1.254.301.635	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Sense Cái Bè - chi hộ	565.960.985	-	565.960.985	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	21.868.992.649 (15.635.803.061)	-	23.069.926.882 (15.635.803.061)	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC ⁽ⁱ⁾	15.635.803.061 (15.635.803.061)	-	15.635.803.061 (15.635.803.061)	-
Tạm ứng	4.446.026.870	-	3.637.596.800	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.726.543.467	-	1.840.925.053	-
Doanh thu tư vấn quản lý trích trước	-	-	1.895.246.334	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	57.000.000	-	57.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.619.251	-	3.355.634	-
Cộng	23.689.255.269 (15.635.803.061)	-	23.635.887.867 (15.635.803.061)	-

- ⁽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. Công ty 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

- (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, 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. Công ty đã lập dự phòng 100% cho khoản nợ phải thu này.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	15.635.803.061	15.933.240.000
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(288.513.831)
Số cuối kỳ	15.635.803.061	15.644.726.169

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	41.588.454	130.869.629
Chi phí bản quyền	379.932.970	894.051.237
Chi phí dịch vụ tư vấn	1.076.609.091	985.700.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.313.275.640	866.628.046
Cộng	2.811.406.155	2.877.248.912

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	588.290.275	834.721.465
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	472.876.822	682.793.491
Các chi phí trả trước dài hạn khác	173.353.171	215.925.600
Cộng	1.234.520.268	1.733.440.556

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	318.850.000	2.167.999.159	9.523.296.042	12.010.145.201
Số cuối kỳ	318.850.000	2.167.999.159	9.523.296.042	12.010.145.201
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	215.250.000	-	6.902.933.653	7.118.183.653
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	260.047.409	431.220.989	8.863.316.128	9.554.584.526
Khấu hao trong kỳ	17.266.668	108.399.960	300.502.656	426.169.284
Số cuối kỳ	277.314.077	539.620.949	9.163.818.784	9.980.753.810
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	58.802.591	1.736.778.170	659.979.914	2.455.560.675
Số cuối kỳ	41.535.923	1.628.378.210	359.477.258	2.029.391.391
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	Website Công ty	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	4.341.329.792	213.000.000	4.554.329.792
Số cuối kỳ	4.341.329.792	213.000.000	4.554.329.792
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.063.500.000	-	1.063.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.361.296.685	73.290.322	1.434.587.007
Khấu hao trong kỳ	353.988.522	35.500.002	389.488.524
Số cuối kỳ	1.715.285.207	108.790.324	1.824.075.531
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.980.033.107	139.709.678	3.119.742.785
Số cuối kỳ	2.626.044.585	104.209.676	2.730.254.261
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
Số cuối kỳ	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	5.292.840.816	16.446.122.505	21.738.963.321
Khấu hao trong kỳ	313.140.252	522.075.840	835.216.092
Số cuối kỳ	5.605.981.068	16.968.198.345	22.574.179.413
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	22.765.741.248	13.312.933.950	36.078.675.198
Số cuối kỳ	22.452.600.996	12.790.858.110	35.243.459.106

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	1.689.722.177	3.840.277.823
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	16.968.198.345	12.790.858.110
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	3.916.258.891	18.612.323.173
Cộng	57.817.638.519	22.574.179.413	35.243.459.106

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Số cuối kỳ
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	752.491.676	752.491.676
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	496.540.000.649	25.549.816.004	522.089.816.653
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh ⁽¹⁾	476.395.533.099	-	476.395.533.099
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	20.144.467.550	25.549.816.004	45.694.283.554
Cộng	496.540.000.649	26.302.307.680	522.842.308.329

- ⁽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 Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh. Tiến độ thực hiện dự án đã quá thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4057/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 9 năm 2019. Công ty đã gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư cũng như thực hiện thủ tục xin giao đất để tiếp tục thực hiện Dự án.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	6.084.000	5.832.000
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	(468.000)	(1.260.000)
Số cuối kỳ	5.616.000	4.572.000

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

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

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

Năm 2021	4.065.005.854
Năm 2022	10.922.133.938
Năm 2023	98.171.435.737
Năm 2024	16.323.079.427
6 tháng đầu năm 2025	11.450.745.722
Cộng	140.932.400.678

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.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	396.211.200
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	-	396.211.200
Phải trả các nhà cung cấp khác	14.438.358.031	4.036.058.930
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	12.634.182.659	2.560.538.944
Công ty TNHH Digi-texx	1.087.180.056	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Sự kiện Imex Group	-	492.964.460
Các nhà cung cấp khác	716.995.316	982.555.526
Cộng	14.438.358.031	4.432.270.130

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Công ty có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định và đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 12.830.547.435 VND (số đầu năm là 2.807.784.079 VND).

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	19.234.391	-	-	(19.234.391)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.048.399.350	-	-	-	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	491.078.449	-	1.846.542.629	(2.173.586.605)	164.034.473	-
Tiền thuế đất	-	-	1.326.779.926	(1.326.779.926)	-	-
Thuế môn bài và các khoản phải nộp khác	119.348.245	-	3.046.162	(122.394.407)	-	-
Cộng	629.661.085	3.048.399.350	3.176.368.717	(3.641.995.329)	164.034.473	3.048.399.350

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52.967.087.605	65.920.974.623
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.150.179.757	1.015.446.966
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.340.000)	(6.300.000)
Thu nhập chịu thuế	54.114.927.362	66.930.121.589
Thu nhập được miễn thuế	(65.565.673.084)	(72.553.185.789)
Thu nhập tính thuế	(11.450.745.722)	(5.623.064.200)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

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

Tiền thuế đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**16. Phải trả người lao động**

Tiền lương phải trả cho người lao động.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	28.827.838.800	-
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - cổ tức phải trả	28.827.838.800	-
Phải trả các tổ chức khác	1.737.336.446	545.198.127
Kinh phí công đoàn	35.679.668	-
Cổ tức phải trả	1.521.302.490	364.276.290
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	180.354.288	180.921.837
Cộng	30.565.175.246	545.198.127

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả bên liên quan	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Phải trả các tổ chức khác	103.777.687.970	103.777.687.970
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱ⁾	102.500.000.000	102.500.000.000
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	1.277.687.970	1.277.687.970
Cộng	105.947.687.970	105.947.687.970

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

17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.442.809.927	567.720.352	(18.560.000)	5.991.970.279
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	7.445.717.606	2.838.601.759	(496.000.000)	9.788.319.365
Cộng	12.888.527.533	3.406.322.111	(514.560.000)	15.780.289.644

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	858.650.617.915	229.242.410.490	2.087.893.028.405
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	65.919.714.623	65.919.714.623
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	8.887.892.026	(10.487.712.591)	(1.599.820.565)
Số dư cuối kỳ trước	1.000.000.000.000	867.538.509.941	284.674.412.522	2.152.212.922.463
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	867.538.509.941	275.526.733.076	2.143.065.243.017
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	52.966.619.605	52.966.619.605
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	28.386.017.588	(31.792.339.699)	(3.406.322.111)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	895.924.527.529	266.701.012.982	2.162.625.540.511

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

19c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19d. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	8.803.434.578	8.174.842.560
Trên 01 năm đến 05 năm	36.841.255.111	32.699.370.240
Trên 05 năm	104.861.293.600	89.043.441.408
Cộng	150.505.983.289	129.917.654.208

Các khoản thanh toán tiền thuê ở trên bao gồm:

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

20b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm 641,08 USD (số đầu năm là 674,68 USD).

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	3.021.034.830	2.897.720.100
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	2.878.203.180	2.878.203.180
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	7.901.658.700	7.530.460.782
Doanh thu bán hàng hóa	-	94.839.262
Doanh thu khác	675.846.643	319.507.359
Cộng	14.476.743.353	13.720.730.683

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	2.878.203.180	2.878.203.180
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.171.749.244	1.332.846.722
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	706.453.936	1.545.356.458

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	268.011.364	-
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	2.967.888.000	2.849.404.800
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng		
Phí sử dụng trang thiết bị, phần mềm	294.028.459	319.507.359

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	2.967.888.000	2.849.404.800
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.171.749.244	1.332.846.722
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	180.000.000	-
Giá vốn hàng hóa	-	94.839.262
Cộng	5.319.637.244	4.277.090.784

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	8.302.194.150	7.187.396.303
Lãi tiền cho vay	543.297.535	413.863.014
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65.565.673.084	72.553.185.789
Cộng	74.411.164.769	80.154.445.106

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	14.127.340.771	13.199.144.769
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	212.993.775	244.192.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	815.657.808	648.080.865
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(288.513.831)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.233.871.776	1.922.228.904
Các chi phí khác	7.908.163.676	6.854.498.717
Cộng	26.301.027.806	22.582.631.946

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

6. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hỗ trợ công tác thiện nguyện	233.824.000	374.835.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	46.162	258.238
Chi phí khác	16.466.000	54.997.600
Cộng	250.336.162	430.090.838

7. Lãi trên cổ phiếu

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	212.993.775	244.192.522
Chi phí nhân công	14.127.340.771	13.199.144.769
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.650.873.900	1.483.296.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.794.792.928	5.269.264.334
Chi phí khác	8.547.084.223	6.902.287.977
Cộng	32.333.085.597	27.098.186.559

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	8.813.979.180	11.462.938.690
Trên 01 năm đến 05 năm	23.743.104.000	23.657.610.240
Trên 05 năm	37.395.388.800	40.217.937.408
Cộng	69.952.471.980	75.338.486.338

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

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2036.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 18 tháng 12 năm 2022 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	849.498.000	-	20.000.000	3.900.000	873.398.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.073.595.300	-	20.000.000	3.200.000	1.096.795.300
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	717.702.000	-	-	3.200.000	720.902.000
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	466.778.592	-	-	3.600.000	470.378.592
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	289.204.000	-	20.000.000	3.200.000	312.404.000
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Cộng	3.396.777.892	-	166.666.668	17.100.000	3.580.544.560

Kỳ trước

Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	852.728.000	2.498.214	20.000.000	600.000	875.826.214
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
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	200.000	656.662.560
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	626.463.304	2.498.214	-	400.000	629.361.518
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	824.365.736	2.498.192	4.516.129	400.000	831.780.057
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	487.113.879	2.498.192	-	800.000	490.412.071

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	295.244.000	2.498.192	20.000.000	400.000	318.142.192
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Cộng	3.725.893.608	13.491.005	166.666.668	2.800.000	3.908.851.281

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh		
Mua phiếu mua hàng	-	224.000.000
Chi hộ	1.254.301.635	223.615.535
Chi phí tiện ích sử dụng mặt bằng	1.102.080.000	921.984.000
Chia cổ tức	28.827.838.800	-
Công ty TNHH MTV Phân phối Sài Gòn Co.op		
Mua hàng hóa	-	94.839.262
Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quỳnh		
Mua phiếu mua hàng	633.200.000	668.900.000

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

Cam kết bảo lãnh

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của dịch vụ.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7.901.658.700	5.899.238.010	675.846.643	14.476.743.353
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.901.658.700	5.899.238.010	675.846.643	14.476.743.353
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.327.108.341	(1.028.127.992)	675.846.643	4.974.826.992
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(22.831.169.236)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(17.856.342.244)
Doanh thu hoạt động tài chính				74.411.164.769
Chi phí tài chính				(3.354.991.352)
Thu nhập khác				17.592.594
Chi phí khác				(250.336.162)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(468.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				52.966.619.605
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	25.549.816.004	752.491.676	26.302.307.680
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	72.507.608	889.348.984	-	961.856.592
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)	-	-	-	-
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	7.530.460.782	5.775.923.280	414.346.621	13.720.730.683
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.530.460.782	5.775.923.280	414.346.621	13.720.730.683
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.692.180.863	183.696.447	319.507.359	6.195.384.669
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(19.667.679.807)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(13.472.295.138)
Doanh thu hoạt động tài chính				80.154.445.106
Chi phí tài chính				(336.640.063)
Thu nhập khác				5.555.556
Chi phí khác				(430.090.838)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(1.260.000)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Cộng
<i>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</i>				<i>65.919.714.623</i>
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	<i>1.755.427.300</i>	<i>1.610.169.553</i>	<i>35.928.000</i>	<i>3.401.524.853</i>
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	<i>51.988.018</i>	<i>875.091.315</i>	-	<i>927.079.333</i>
<i>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)</i>	-	-	-	-

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

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	41.562.071.341	36.243.491.106	323.431.305	78.128.993.752
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				2.253.498.149.184
Tổng tài sản				2.331.627.142.936
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	13.274.378.797	3.114.261.385	-	16.388.640.182
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				152.612.962.243
Tổng nợ phải trả				169.001.602.425
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	43.713.878.328	37.078.707.198	-	80.792.585.526
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				2.190.216.292.535
Tổng tài sản				2.271.008.878.061
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.071.735.082	3.167.408.215	-	6.239.143.297
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				121.704.491.747
Tổng nợ phải trả				127.943.635.044



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 kỳ kế toán

Ngoài kết quả vụ kiện nêu tại thuyết minh số V.12, Công ty không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2025


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