

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 HỢP NHẤT
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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 6 - 9 |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 13 - 40 |
| 8. Phụ lục | 41 - 45 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Khái quát về Công ty

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

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 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 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);



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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong 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).

Kiểm toán viên

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

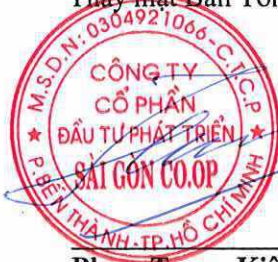
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Số: 1.1431/25/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 hợp nhất 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”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Số Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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 | | 618.311.100.846 | 578.664.570.784 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 354.583.758.228 | 209.613.045.664 |
| 1. Tiền | 111 | | 73.025.065.071 | 37.775.920.662 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 281.558.693.157 | 171.837.125.002 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 186.619.038.418 | 311.978.037.810 |
| 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 | 178.889.838.418 | 303.130.137.810 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 64.657.920.525 | 46.877.024.918 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3a | 15.073.316.880 | 15.018.469.744 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 24.703.882.215 | 7.056.117.316 |
| 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 | 23.916.524.491 | 23.838.240.919 |
| 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 | | 1.728.657.215 | 1.717.481.614 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.8 | 1.728.657.215 | 1.717.481.614 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 10.721.726.460 | 8.478.980.778 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9a | 2.974.704.253 | 2.994.378.943 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 3.964.022.926 | 2.436.202.485 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | 3.782.999.281 | 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| B- TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.988.158.138.186 | 1.985.371.612.098 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 140.508.951.824 | 139.560.493.693 |
| 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 | 111.234.712.000 | 111.234.712.000 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 74.387.608.896 | 78.787.164.522 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 71.652.715.736 | 75.657.782.840 |
| - Nguyên giá | 222 | | 165.799.920.753 | 165.799.920.753 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (94.147.205.017) | (90.142.137.913) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 2.734.893.160 | 3.129.381.682 |
| - Nguyên giá | 228 | | 5.946.410.250 | 5.946.410.250 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (3.211.517.090) | (2.817.028.568) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 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 | | 524.552.265.829 | 497.862.223.112 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 524.552.265.829 | 497.862.223.112 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 1.210.331.396.433 | 1.228.639.003.624 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2c | 1.210.331.396.433 | 1.228.639.003.624 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 3.134.456.098 | 4.444.051.949 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9b | 3.080.948.495 | 4.339.055.076 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | V.14 | 53.507.603 | 104.996.873 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.606.469.239.032 | 2.564.036.182.882 |

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 196.591.814.537 | 161.167.059.251 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 81.805.900.768 | 47.234.603.460 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 24.985.839.276 | 21.011.269.745 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 477.703.979 | 499.243.250 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 2.366.668.262 | 1.763.706.833 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.17 | 2.411.274.301 | 4.766.726.677 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 344.485.667 | 555.699.743 |
| 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.18a, c | 35.413.066.224 | 5.669.709.434 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | - |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.19 | 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 | | 114.785.913.769 | 113.932.455.791 |
| 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.18b, c | 111.729.103.044 | 111.322.903.336 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | V.20 | 3.056.810.725 | 2.609.552.455 |
| 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 2.409.877.424.495 | 2.402.869.123.631 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 2.409.877.424.495 | 2.402.869.123.631 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.21 | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.21 | 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.21 | 513.952.896.966 | 535.330.613.690 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 473.538.273.991 | 535.330.613.690 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 40.414.622.975 | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | - | - |
| 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 | | 2.606.469.239.032 | 2.564.036.182.882 |

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



Tạ Ngọc Thảo
Người lập



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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 | 47.462.113.079 | 45.242.536.794 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 47.462.113.079 | 45.242.536.794 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 18.537.005.253 | 15.108.370.878 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 28.925.107.826 | 30.134.165.916 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 12.322.083.964 | 10.088.723.027 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 1.118.700.000 | (711.900.000) |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | - | - |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | V.2c | 41.749.565.893 | 38.794.220.392 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 9.461.263.516 | 9.510.255.192 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 27.940.784.262 | 23.891.879.880 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 44.476.009.905 | 46.326.874.263 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 26.713.972 | 106.768.882 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 495.656.789 | 678.773.209 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (468.942.817) | (572.004.327) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 44.007.067.088 | 45.754.869.936 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.16 | 3.093.696.573 | 2.704.706.577 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | VI.9 | 498.747.540 | 247.229.298 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | <u>40.414.622.975</u> | <u>42.802.934.061</u> |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 40.414.622.975 | 42.802.934.061 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | - | - |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.10 | <u>372</u> | <u>394</u> |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.10 | <u>372</u> | <u>394</u> |

Tạ Ngọc Thảo
Người lậpPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 | | 44.007.067.088 | 45.754.869.936 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.10, 11, 12 | 5.234.771.718 | 4.061.448.609 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2a, 7 | 1.118.700.000 | (1.000.413.831) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | V.2c; VI.3 | (54.071.649.857) | (48.882.943.419) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (3.711.111.051) | (67.038.705) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (20.959.728.700) | (425.999.928) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (11.175.601) | (196.304.113) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 15.075.686.535 | (6.744.076.610) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 1.277.781.271 | (602.523.544) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.16 | (2.172.133.964) | (2.274.533.987) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 13.100.000 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.19 | (514.560.000) | (105.745.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (11.015.241.510) | (10.403.121.887) |
| 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 | | (40.586.421.956) | (14.313.549.440) |
| 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 | (178.889.838.418) | (410.846.682.605) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | V.2b, V.5 | 303.130.137.810 | 342.903.195.094 |
| 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 | | 72.104.211.638 | 82.807.677.693 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 156.001.089.074 | 550.640.742 |

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.18a, 21a | (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 | | 144.970.712.564 | (9.865.116.725) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 209.613.045.664 | 117.031.656.732 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | V.1 | 354.583.758.228 | 107.166.540.007 |

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.
2. **Lĩnh vực kinh doanh**
Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng; cho thuê mặt bằng và tài sản.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.
5. **Cấu trúc Tập đoàn**
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. **Danh sách các công ty con được hợp nhất**

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ phần sở hữu | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|--|--|---|-------------------|------------|------------------------|------------|
| | | | Số cuối kỳ | Số đầu năm | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| 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% | 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% | 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% | 100,00% |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

5b. Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ phần sở hữu | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|--|--|---|-------------------|------------|------------------------|------------|
| | | | Số cuối kỳ | Số đầu năm | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| 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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 36,00% |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai | Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc | Lô đất số 7, đường 25/4, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh | Xây dựng nhà để ở | 40,00% | 40,00% | 40,00% | 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% | 25,00% |

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

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 Tập đoàn có 129 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 131 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

7. Chi phí trả trước

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

Chi phí công cụ, dụng cụ

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

Chi phí cải tạo, di dời văn phòng

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được 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.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 16 – 25 |
| Máy móc và thiết bị | 03 – 10 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 – 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 08 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 – 05 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

Website Công ty

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

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

15. Vốn góp của chủ sở hữu

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

16. Phân phối lợi nhuận

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản chi phí

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

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

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

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

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

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

20. Bên liên quan

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

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

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 765.276.217 | 553.221.296 |
| Tiền gửi ngân hàng | 72.259.788.854 | 37.222.699.366 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) | 281.558.693.157 | 171.837.125.002 |
| Cộng | 354.583.758.228 | 209.613.045.664 |

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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 6 tháng.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

| | Giá gốc | Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng | Giá gốc | Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng |
|--|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau ⁽ⁱ⁾ | 74.970.000.000 | (5.725.335.092) | 69.244.664.908 | 74.970.000.000 | (6.981.404.013) | 67.988.595.987 |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ ⁽ⁱⁱ⁾ | 74.800.000.000 | 19.979.923.175 | 94.779.923.175 | 74.800.000.000 | 18.398.350.224 | 93.198.350.224 |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 24.500.000.000 | 1.819.832.421 | 26.319.832.421 | 24.500.000.000 | 261.665.963 | 24.761.665.963 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(iv) | 7.440.520.518 | 10.039.587.371 | 17.480.107.889 | 7.440.520.518 | 9.006.053.075 | 16.446.573.593 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin ^(v) | 754.099.056.000 | 135.779.710.392 | 889.878.766.392 | 754.099.056.000 | 158.374.591.079 | 912.473.647.079 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai ^(vi) | 53.900.000.000 | 4.499.455.394 | 58.399.455.394 | 53.900.000.000 | 3.578.614.524 | 57.478.614.524 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đồng Bắc ^(vii) | 32.000.000.000 | (372.569.173) | 31.627.430.827 | 32.000.000.000 | (194.375.719) | 31.805.624.281 |
| Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(viii) | 18.750.000.000 | 3.851.215.427 | 22.601.215.427 | 18.750.000.000 | 5.735.931.973 | 24.485.931.973 |
| Cộng | 1.040.459.576.518 | 169.871.819.915 | 1.210.331.396.433 | 1.040.459.576.518 | 188.179.427.106 | 1.228.639.003.624 |

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 12 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 12 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (iv) 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, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (v) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-----------------------------------|----------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| 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 | 13.251.785.546 | 13.750.290.606 |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh | 2.841.793.056 | 3.849.534.947 |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè | 3.075.286.398 | 2.931.219.061 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau | 5.053.606.576 | 6.042.638.965 |
| Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng | 323.431.305 | 503.448.817 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin | 1.948.506.033 | - |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Bến Tre | 9.162.178 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn - Cần Thơ | - | 423.448.816 |
| Phải thu các khách hàng khác | 1.821.531.334 | 1.268.179.138 |
| Cộng | 15.073.316.880 | 15.018.469.744 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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).

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 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 | 4.433.050.445 | 55.269.000 |
| Cộng | 24.703.882.215 | 7.056.117.316 |

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 5.939.395.758 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 bên liên quan | 1.254.301.635 | - | - | - |
| Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh - chi hộ | 1.254.301.635 | - | - | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 22.662.222.856 (15.635.803.061) | | 23.838.240.919 (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) | |
| Các khoản ký quỹ ngắn hạn | 60.000.000 | - | 60.000.000 | - |
| Tạm ứng | 4.446.026.870 | - | 3.677.596.800 | - |
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn | 2.364.963.424 | - | 2.633.215.549 | - |
| Doanh thu tư vấn quản lý trích trước | - | - | 1.665.412.321 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 155.429.501 | - | 166.213.188 | - |
| Cộng | 23.916.524.491 (15.635.803.061) | | 23.838.240.919 (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. Tập đoàn đã lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu còn lại của Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**6b. Phải thu dài hạn khác**

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường 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 | 1.051.712.000 | 1.051.712.000 |
| Cộng | 111.234.712.000 | 111.234.712.000 |

- (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. Tập đoàn đã lập dự phòng 100% cho khoản nợ phải thu này.

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

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 22.476.560 | 25.024.354 |
| Công cụ, dụng cụ | 47.214.200 | 52.814.000 |
| Hàng hóa | 1.658.966.455 | 1.639.643.260 |
| Cộng | 1.728.657.215 | 1.717.481.614 |

9. Chi phí trả trước**9a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 43.656.440 | 131.569.769 |
| Chi phí bản quyền | 379.932.970 | 894.051.237 |
| Chi phí dịch vụ tư vấn | 1.076.609.091 | 985.700.000 |
| Chi phí bảo hiểm | - | 26.150.886 |
| Chi phí bảo trì hệ thống công nghệ thông tin | 122.048.015 | 40.995.600 |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 1.352.457.737 | 915.911.451 |
| Cộng | 2.974.704.253 | 2.994.378.943 |

9b. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 785.995.937 | 1.002.403.450 |
| 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 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 921.791.433 | 1.410.223.701 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 311.994.028 | 408.912.969 |
| Cộng | 3.080.948.495 | 4.339.055.076 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**10. Tài sản cố định hữu hình**

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số đầu năm | 113.609.029.907 | 27.081.115.280 | 2.348.249.159 | 12.359.400.059 | 10.402.126.348 | 165.799.920.753 |
| Số cuối kỳ | <u>113.609.029.907</u> | <u>27.081.115.280</u> | <u>2.348.249.159</u> | <u>12.359.400.059</u> | <u>10.402.126.348</u> | <u>165.799.920.753</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | 18.987.867.182 | 180.250.000 | 8.641.220.775 | 6.748.874.068 | 34.558.212.025 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |
| Giá trị hao mòn | | | | | | |
| Số đầu năm | 51.982.333.231 | 19.700.384.061 | 611.470.989 | 10.722.973.005 | 7.124.976.627 | 90.142.137.913 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.587.445.970 | 531.473.466 | 108.399.960 | 410.284.344 | 367.463.364 | 4.005.067.104 |
| Số cuối kỳ | <u>54.569.779.201</u> | <u>20.231.857.527</u> | <u>719.870.949</u> | <u>11.133.257.349</u> | <u>7.492.439.991</u> | <u>94.147.205.017</u> |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số đầu năm | 61.626.696.676 | 7.380.731.219 | 1.736.778.170 | 1.636.427.054 | 3.277.149.721 | 75.657.782.840 |
| Số cuối kỳ | <u>59.039.250.706</u> | <u>6.849.257.753</u> | <u>1.628.378.210</u> | <u>1.226.142.710</u> | <u>2.909.686.357</u> | <u>71.652.715.736</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |

11. Tài sản cố định vô hình

| | Chương trình phần mềm máy tính | Website Công ty | Cộng |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 5.733.410.250 | 213.000.000 | 5.946.410.250 |
| Số cuối kỳ | <u>5.733.410.250</u> | <u>213.000.000</u> | <u>5.946.410.250</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 2.425.580.458 | - | 2.425.580.458 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Số đầu năm | 2.743.738.246 | 73.290.322 | 2.817.028.568 |
| Khấu hao trong kỳ | 358.988.520 | 35.500.002 | 394.488.522 |
| Số cuối kỳ | <u>3.102.726.766</u> | <u>108.790.324</u> | <u>3.211.517.090</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 2.989.672.004 | 139.709.678 | 3.129.381.682 |
| Số cuối kỳ | <u>2.630.683.484</u> | <u>104.209.676</u> | <u>2.734.893.160</u> |
| <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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**12. 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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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 |

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong kỳ | Số cuối kỳ |
|--|------------------------|----------------------------|------------------------|
| Mua sắm tài sản cố định | 395.738.068 | 1.134.691.676 | 1.530.429.744 |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định | 726.613.486 | 5.535.037 | 732.148.523 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 496.739.871.558 | 25.549.816.004 | 522.289.687.562 |
| - Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾ | 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 |
| - Trung tâm thương mại Sense Pleiku | 199.870.909 | - | 199.870.909 |
| Cộng | 497.862.223.112 | 26.690.042.717 | 524.552.265.829 |

- (i) Dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 6,9 ha thuộc Khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh. Tiến độ thực hiện dự án đã quá thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4057/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 9 năm 2019. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Số đầu năm | 104.996.873 | 81.807.715 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | (51.489.270) | (37.521.285) |
| Số cuối kỳ | 53.507.603 | 44.286.430 |

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

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

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

| | VND |
|----------------------|-----------------|
| Năm 2021 | 4.065.005.854 |
| Năm 2022 | 10.922.133.938 |
| Năm 2023 | 98.503.306.350 |
| Năm 2024 | 21.885.229.507 |
| 6 tháng đầu năm 2025 | 14.848.902.963 |
| Cộng | 150.224.578.612 |

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

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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

15. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | <i>9.971.728.881</i> | <i>10.254.789.221</i> |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh | 9.932.588.781 | 10.254.789.221 |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Bến Tre | 30.412.800 | - |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè | 8.727.300 | - |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i> | <i>15.014.110.395</i> | <i>10.756.480.524</i> |
| 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 Xây lắp Thành Phú | - | 5.427.465.969 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.292.747.680 | 2.768.475.611 |
| Cộng | 24.985.839.276 | 21.011.269.745 |

Tập đoàn có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định là 13.264.869.235 VND (số đầu năm là 7.845.853.532 VND).

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong 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 | 203.282.471 | - | 2.151.555.881 | (1.975.237.705) | 379.600.647 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 893.899.033 | 3.048.399.350 | 3.093.696.573 | (2.172.133.964) | 1.815.461.642 | 3.048.399.350 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 547.177.084 | - | 1.890.115.346 | (2.354.338.114) | 171.605.973 | 88.651.657 |
| Thuế nhà đất | - | - | 37.996.957 | (37.996.957) | - | - |
| Tiền thuê đất | - | - | 2.833.992.574 | (3.479.940.848) | - | 645.948.274 |
| Các loại thuế khác | 119.348.245 | - | 14.046.162 | (133.394.407) | - | - |
| Cộng | 1.763.706.833 | 3.048.399.350 | 10.021.403.493 | (10.153.041.995) | 2.366.668.262 | 3.782.999.281 |

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Trong kỳ Tập đoàn 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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|--|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre | 2.758.023.966 | 2.344.519.869 |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku | 335.672.607 | 360.186.708 |
| Cộng | 3.093.696.573 | 2.704.706.577 |

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

Tiền thuê đất

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

Thuế nhà đất

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

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

18. Phải trả khác**18a. Phải trả ngắn hạn khác**

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|-----------------------|----------------------|
| 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 | 6.585.227.424 | 5.669.709.434 |
| Kinh phí công đoàn | 35.679.668 | - |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn | 2.313.039.147 | 2.351.760.249 |
| Cổ tức phải trả | 1.521.302.490 | 364.276.290 |
| Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuê | 2.308.855.982 | 2.561.836.002 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 406.350.137 | 391.836.893 |
| Cộng | 35.413.066.224 | 5.669.709.434 |

18b. Phải trả dài hạn khác

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| 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 và cá nhân khác | 109.559.103.044 | 109.152.903.336 |
| Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱ⁾ | 102.500.000.000 | 102.500.000.000 |
| Nhận ký quỹ thuê mặt bằng từ các tổ chức khác | 7.059.103.044 | 6.652.903.336 |
| Cộng | 111.729.103.044 | 111.322.903.336 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ | Số cuối kỳ |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 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 |

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 2.609.552.455 | 1.564.356.193 |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 447.258.270 | 209.708.013 |
| Số cuối kỳ | 3.056.810.725 | 1.774.064.206 |

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

21. Vốn chủ sở hữu

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

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

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 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 |

21c. 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.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

21d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty mẹ 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 |

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

22a. Tài sản thuê ngoài

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

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 13.109.756.421 | 12.481.164.403 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 54.066.542.483 | 49.924.657.612 |
| Trên 05 năm | 219.517.112.670 | 205.852.421.399 |
| Cộng | 286.693.411.574 | 268.258.243.414 |

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

22b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT 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 bán hàng hóa | 2.127.954.314 | 2.235.855.443 |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản | 35.242.086.606 | 33.642.146.394 |
| 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 | 6.538.022.336 | 6.166.824.418 |
| Doanh thu khác | 675.846.643 | 319.507.359 |
| Cộng | 47.462.113.079 | 45.242.536.794 |

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|--|-----------------------------------|----------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh | | |
| Cho thuê mặt bằng | 11.224.420.248 | 12.346.862.274 |
| 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 | | |
| Dịch vụ sử dụng trang thiết bị, phần mềm | 294.028.459 | 319.507.359 |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre | | |
| Dịch vụ cung cấp điện, nước, phí rác thải | 54.568.080 | 76.343.825 |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè | | |
| Cung cấp dịch vụ hoạt động | 608.668.446 | - |
| Cung cấp dịch vụ vận hành | 707.464.388 | - |

2. Giá vốn hàng bán

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 1.458.194.678 | 1.538.746.050 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản | 14.727.061.331 | 12.236.778.106 |
| 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 | - |
| Cộng | 18.537.005.253 | 15.108.370.878 |

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 | 11.270.286.429 | 9.064.660.013 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 508.500.000 | 610.200.000 |
| Lãi cho vay | 543.297.535 | 413.863.014 |
| Cộng | 12.322.083.964 | 10.088.723.027 |

4. Chi phí tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí cho nhân viên | 2.942.385.665 | 2.804.784.713 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 5.599.800 | 5.036.000 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 91.817.529 | 88.982.108 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 693.349.506 | 733.408.463 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.844.881.254 | 3.938.424.220 |
| Các chi phí khác | 1.883.229.762 | 1.939.619.688 |
| Cộng | 9.461.263.516 | 9.510.255.192 |

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí cho nhân viên | 15.260.716.392 | 14.036.151.987 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 334.734.381 | 325.092.403 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 815.657.808 | 648.080.865 |
| Thuế, phí và lệ phí | 93.708.475 | 108.101.985 |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | - | (288.513.831) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.358.384.647 | 2.061.998.794 |
| Các chi phí khác | 8.077.582.559 | 7.000.967.677 |
| Cộng | 27.940.784.262 | 23.891.879.880 |

7. Thu nhập khác

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 3.987.500 | 83.057.044 |
| Các khoản thu nhập khác | 22.726.472 | 23.711.838 |
| Cộng | 26.713.972 | 106.768.882 |

8. 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 | 261.786.627 | 303.679.971 |
| Cộng | 495.656.789 | 678.773.209 |

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 51.489.270 | 37.521.285 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 447.258.270 | 209.708.013 |
| Cộng | 498.747.540 | 247.229.298 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

10. Lãi trên cổ phiếu

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

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ | 40.414.622.975 | 42.802.934.061 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾ | (529.666.196) | (567.720.352) |
| Trích thưởng Ban quản lý, điều hành ⁽ⁱ⁾ | (2.648.330.980) | (2.838.601.759) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 37.236.625.799 | 39.396.611.950 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 372 | 394 |

(i) Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành dựa trên phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 5 năm 2025.

Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm nay được tạm tính dựa trên tỷ lệ trích các quỹ này trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 nêu trên.

10b. Thông tin khác

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

11. 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 | 465.745.869 | 419.110.511 |
| Chi phí nhân công | 18.203.102.057 | 16.840.936.700 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.234.771.718 | 4.061.448.609 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 20.533.408.623 | 16.890.088.561 |
| Chi phí khác | 10.054.520.796 | 8.760.175.519 |
| Cộng | 54.491.549.063 | 46.971.759.900 |

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 thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 47.957.932.158 | 52.050.392.332 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 111.044.628.892 | 124.479.244.196 |
| Trên 05 năm | 67.703.440.853 | 72.699.600.138 |
| Cộng | 226.706.001.903 | 249.229.236.666 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

- Tổng tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường 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.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Cái Bè thuộc thửa đất số 1436, tờ bản đồ số 35, khu 2, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp. Thời hạn cho thuê từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 29 tháng 12 năm 2026.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Bến Tre, Số 26A, Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 18 tháng 01 năm 2036.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | Tiền lương | Thưởng | Thù lao | Các khoản khác | Cộng thu nhập |
|--|---------------|--------|-------------|----------------|---------------|
| 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 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

| | Tiền lương | Thưởng | Thù lao | Các khoản khác | Cộng thu nhập |
|--|----------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| 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 |
| 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 Tập đoàn gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | 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, hàng hóa | 389.088.889 | 224.000.000 |
| Chi hộ | 1.254.301.635 | 223.615.535 |
| Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả | 2.291.712.511 | 3.121.076.079 |
| Thuê xây dựng công trình | 2.530.000.001 | - |
| Chia cổ tức | 28.827.838.800 | - |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre | | |
| Mua hàng hóa | 62.776.811 | 57.992.165 |
| Tiền điện | 154.465.440 | 158.603.200 |
| Công ty TNHH MTV Phân phối Sài Gòn Co.op | | |
| Mua hàng hóa | - | 113.878.276 |

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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này | |
|---|-----------------------------------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quynh | | |
| Mua hàng hóa | 633.200.000 | 668.900.000 |
| Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè | | |
| Mua hàng hóa | 43.923.052 | 27.556.405 |

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.

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.15, V.18a và V.18b.

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

3. Thông tin về bộ phận

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

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn 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.13, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Ta Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Đơn vị tính: VND

| | Giá trị phần sở hữu đầu năm | Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ | Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ | Giá trị phần sở hữu cuối kỳ |
|--|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau | 67.988.595.987 | 1.256.068.921 | - | 69.244.664.908 |
| Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ | 93.198.350.224 | 1.581.572.951 | - | 94.779.923.175 |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op | 24.761.665.963 | 1.558.166.458 | - | 26.319.832.421 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa | 16.446.573.593 | 1.033.534.296 | - | 17.480.107.889 |
| Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin | 912.473.647.079 | 34.473.390.768 | (57.068.271.455) | 889.878.766.392 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai | 57.478.614.524 | 920.840.870 | - | 58.399.455.394 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc | 31.805.624.281 | (178.193.454) | - | 31.627.430.827 |
| Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc | 24.485.931.973 | 1.104.185.083 | (2.988.901.629) | 22.601.215.427 |
| Cộng | 1.228.639.003.624 | 41.749.565.893 | (60.057.173.084) | 1.210.331.396.433 |

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

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 1.000.000.000.000 | 858.650.617.915 | 478.963.607.377 | 2.337.614.225.292 |
| Lợi nhuận trong kỳ trước | - | - | 42.802.934.061 | 42.802.934.061 |
| 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 | 511.278.828.847 | 2.378.817.338.788 |
| Số dư đầu năm nay | 1.000.000.000.000 | 867.538.509.941 | 535.330.613.690 | 2.402.869.123.631 |
| Lợi nhuận trong kỳ này | - | - | 40.414.622.975 | 40.414.622.975 |
| Trích lập các quỹ trong kỳ này | - | 28.386.017.588 | (31.792.339.699) | (3.406.322.111) |
| Chia cổ tức trong kỳ này | - | - | (30.000.000.000) | (30.000.000.000) |
| Số dư cuối kỳ này | 1.000.000.000.000 | 895.924.527.529 | 513.952.896.966 | 2.409.877.424.495 |

Tạ Ngọc Thảo
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Đơn vị tính: VND

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

| | Lĩnh vực tư vấn | Lĩnh vực cho thuê | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Kỳ này | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 6.538.022.336 | 38.119.837.786 | 2.804.252.957 | - | 47.462.113.079 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | 1.363.636.364 | - | - | (1.363.636.364) | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 7.901.658.700 | 38.119.837.786 | 2.804.252.957 | (1.363.636.364) | 47.462.113.079 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 3.963.471.977 | 9.733.990.973 | 656.766.334 | - | 14.354.229.284 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | (22.831.169.236) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | (8.476.939.952) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 12.322.083.964 |
| Chi phí tài chính | | | | | (1.118.700.000) |
| Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | - | 36.833.644.772 | 4.915.921.121 | - | 41.749.565.893 |
| Thu nhập khác | | | | | 26.713.972 |
| Chi phí khác | | | | | (495.656.789) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | (3.093.696.573) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | (498.747.540) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | 40.414.622.975 |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | - | 25.932.016.004 | 752.491.676 | - | 26.684.507.680 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 72.507.608 | 4.473.246.802 | - | - | 4.545.754.410 |
| 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) | - | - | - | - | - |

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

| | Lĩnh vực tư vấn | Lĩnh vực cho thuê | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Kỳ trước | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 6.166.824.418 | 36.520.349.574 | 2.555.362.802 | - | 45.242.536.794 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | 1.363.636.364 | - | - | (1.363.636.364) | - |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 7.530.460.782 | 36.520.349.574 | 2.555.362.802 | (1.363.636.364) | 45.242.536.794 |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | 7.055.831.080 | 10.469.211.185 | 243.921.151 | (1.363.636.364) | 16.405.327.052 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | (19.673.296.208) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | (3.267.969.156) |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | 10.088.723.027 |
| Chi phí tài chính | | | | | 711.900.000 |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | - | 30.570.049.088 | 8.224.171.304 | - | 38.794.220.392 |
| Thu nhập khác | | | | | 106.768.882 |
| Chi phí khác | | | | | (678.773.209) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | (2.704.706.577) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | (247.229.298) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | 42.802.934.061 |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 1.755.427.300 | 17.973.739.009 | 35.928.000 | - | 19.765.094.309 |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | 51.987.626 | 4.298.435.739 | - | - | 4.350.423.365 |
| 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) | - | - | - | - | - |

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

| | Lĩnh vực tư vấn | Lĩnh vực cho thuê | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Số cuối kỳ | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 41.562.071.341 | 113.504.747.503 | 2.052.099.520 | - | 157.118.918.364 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | 2.449.350.320.668 |
| Tổng tài sản | | | | | 2.606.469.239.032 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 13.274.378.797 | 25.096.467.680 | 477.703.979 | - | 38.848.550.456 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | 157.743.264.081 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 196.591.814.537 |
| Số đầu năm | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 43.713.878.328 | 118.539.414.779 | 1.747.715.614 | - | 164.001.008.721 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | 2.400.035.174.161 |
| Tổng tài sản | | | | | 2.564.036.182.882 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 3.071.735.082 | 32.680.804.529 | 479.090.194 | - | 36.231.629.805 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | 124.935.429.446 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 161.167.059.251 |

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



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

Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

