Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304921066
Date: 2026.11.02 08:20:03+07'00'

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

Số/*No.*: 235 /2026/CV-SCID
V/v/*Ref* Công bố thông tin định kỳ/
Periodic information disclosure

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Ho Chi Minh City, date 30 month 10 year 2026

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

Kính gửi/*To*:

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

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

Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID

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

Địa chỉ giao dịch/*Trading address*: Tầng 23, 131 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM/ *23rd Floor, 131 Dien Bien Phu Street, Gia Dinh 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 quý 3/2026/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2026*.

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, PLQHCĐ (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC/*GENERAL DIRECTOR*

M.S.D.N: 0304921066 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
P. BẾN THÀNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Trung Kiên

Mẫu số 01-A/HNX

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP **SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/*No.*: 234 /2026/CV-SCID V/v/*Ref* Công bố thông tin định kỳ BCTC/ *Periodic information disclosure on financial statements*	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, date 30 month 10 year 2026*

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2026 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 16/11/2020 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 financial statements in quarter 3/2026 with Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. 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

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*:

- BCTC quý 3/2026/*The financial statements in quarter 3/2026*:

☐ 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 2026)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2026)*:

☐ 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 2026)/*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 2026)*:

☐ 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 thế 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: 30./.10../2026 tại đường dẫn: https://scid.vn (Mục: "*Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính*")/*This information was published on the Company's website on 30./.10../2026 at the link: https://scid.vn (Section: "Shareholder relations/Financial report").*

Tài liệu đính kèm/Attachments:

- BCTC riêng và BCTC hợp nhất quý 3/2026/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2026*;
- 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, PLQHCĐ (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC/*GENERAL DIRECTOR*

M.S.D.N: 0304921066 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
P. BẾN THÀNH - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Trung Kiên

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**535.647.900.936**	**534.044.474.982**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**41.503.777.100**	**195.964.135.271**
1. Tiền	111		36.498.181.209	70.395.375.193
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.005.595.891	125.568.760.078
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**63.040.716.438**	**26.139.361.644**
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	(7.248.793.545)	(6.333.493.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	56.430.216.438	18.613.561.644
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**405.989.307.388**	**294.494.935.594**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	23.427.379.837	28.727.577.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	75.091.382.044	36.010.399.635
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	323.106.348.568	245.392.761.230
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.208.829.290**	**1.827.881.705**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	1.208.829.290	1.827.881.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**23.905.270.720**	**15.618.160.768**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.7a	3.355.720.365	2.569.659.042
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		17.412.036.054	9.505.902.598
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V,14	3.137.514.301	3.542.599.128
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.147.668.375.280**	**2.078.113.448.434**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**121.086.388.288**	**122.838.542.831**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	9.871.676.288	11.623.830.831
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	111.214.712.000	111.214.712.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**109.235.570.484**	**73.176.339.987**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	107.413.523.683	70.809.368.710
- Nguyên giá	222		206.259.756.780	*163.314.245.035*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(98.846.233.097)	*(92.504.876.325)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.822.046.801	2.366.971.277
- Nguyên giá	228		5.946.410.250	*5.946.410.250*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.124.363.449)	*(3.579.438.973)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	*234*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**141.214.276.623**	**34.408.243.014**
- Nguyên giá	241		166.248.945.256	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(25.034.668.633)	(23.409.395.505)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**565.909.985.198**	**603.788.245.651**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	565.909.985.198	603.788.245.651
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.207.380.204.926**	**1.239.525.493.720**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V2c	1.207.380.204.926	1.239.525.493.720
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.841.949.761**	**4.376.583.231**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.7b	2.738.363.978	4.151.284.755
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		103.585.783	225.298.476
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.683.316.276.216**	**2.612.157.923.416**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**198.085.910.718**	**167.825.254.324**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**77.452.591.514**	**52.407.429.534**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	41.875.608.392	26.739.056.020
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	473.184.452	473.129.550
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		421.248.690	426.612.690
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	5.509.524.531	1.984.422.813
5. Phải trả người lao động	315	V.15	2.625.942.849	2.720.018.867
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	555.856.986	667.616.038
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	1.536.971.040	87.692.269
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18a	5.402.654.474	3.934.683.654
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	19.051.600.100	15.374.197.633
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**120.633.319.204**	**115.417.824.790**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.18b	116.777.581.564	111.980.997.483
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.855.737.640	3.436.827.307
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (ước thực hiện)	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.485.230.365.498**	**2.444.332.669.092**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.20b	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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.20a	947.826.614.327	895.924.527.529
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20a	537.403.751.171	548.408.141.563
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		519.411.863.423	473.538.273.991
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.991.887.748	74.869.867.572
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.683.316.276.216**	**2.612.157.923.416**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tạ Ngọc Thảo	**Phạm Xuân Phong**	**Phạm Trung Kiên**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện pháp luật**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
				Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	**26.871.032.514**	**22.434.552.850**	**80.600.086.592**	**69.896.665.929**
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10	VI.1	**26.871.032.514**	**22.434.552.850**	**80.600.086.592**	**69.896.665.929**
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	10.727.551.357	9.147.899.228	30.490.427.551	27.684.904.481
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		**16.143.481.157**	**13.286.653.622**	**50.109.659.041**	**42.211.761.448**
6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	21		-		-	-
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.3	1.929.650.405	3.743.304.676	4.670.998.646	16.065.388.640
8.	**Chi phí tài chính**	23	VI.4	610.200.000	(101.700.000)	915.300.000	1.017.000.000
	Trong đó: chi phí vay	24		-		-	-
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.5	6.240.500.886	4.631.459.460	15.751.797.709	14.092.722.976
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	12.922.711.275	12.762.554.672	42.833.452.243	40.703.338.934
11.	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	27		21.248.774.530	19.640.475.641	56.827.468.794	61.390.041.534
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		**19.548.493.931**	**19.378.119.807**	**52.107.576.529**	**63.854.129.712**
13.	**Thu nhập khác**	31	VI.7	242.240.671	383.814.563	708.045.784	410.528.535
14.	**Chi phí khác**	32	VI.8	84.544.567	160.028.552	426.337.410	655.685.341
15.	**Lợi nhuận khác**	40		**157.696.104**	**223.786.011**	**281.708.374**	**(245.156.806)**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		**19.706.190.035**	**19.601.905.818**	**52.389.284.903**	**63.608.972.906**
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51		1.653.148.785	1.642.973.318	4.722.715.055	4.736.669.891
18.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		61.153.502	3.791.960	540.623.026	502.539.500
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60	V.20a	**17.991.887.748**	**17.955.140.540**	**47.125.946.822**	**58.369.763.515**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	61	V.20a	**17.991.887.748**	**17.955.140.540**	**47.125.946.822**	**58.369.763.515**
21.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	62		-	-	-	-
22.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70		**173**	**164**	**424**	**537**
23.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71		**173**	**164**	**424**	**537**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Tạ Ngọc Thảo	Phạm Xuân Phong	Phạm Trung Kiên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp trực tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
				Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		82.670.092.013	69.575.597.174
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(44.453.675.451)	(47.339.142.417)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(26.405.126.681)	(27.448.606.053)
4.	Chi phí đi vay đã trả	04		-	-
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.724.727.102)	(3.987.595.606)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		99.325.399.158	122.850.181.848
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(91.183.475.055)	(243.943.176.762)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***17.228.486.882***	***(130.292.741.816)***
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		(146.772.555.473)	(72.695.378.486)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		202.290.909	243.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.122.973.424)	(178.889.838.418)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.100.000.000	333.369.783.124
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.847.900.722)	-
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		92.508.132.324	76.764.571.850
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(170.933.006.386)***	***158.792.138.070***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Thu tiền 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		(5.364.000)	(29.927.893.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(5.364.000)***	***(29.927.893.100)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(153.709.883.504)**	**(1.428.496.846)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**V.1**	**195.213.660.604**	**209.613.045.664**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**41.503.777.100**	**208.184.548.818**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tạ Ngọc Thảo	**Phạm Xuân Phong**	**Phạm Trung Kiên**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

fBẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Qúy 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, Tờ bản đồ số 35, Khu 2, Xã Cái Bè, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku	Số 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%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Festi Vĩnh Long	Thửa đất số 6, Tờ bản đồ số 10, Tổ 9, Khóm Tân Vĩnh Thuận, P. Tân Ngãi, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Một Thành Viên Khách sạn Sài Gòn – Vĩnh Long	Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 10, Tổ 9, Khóm Tân Vĩnh Thuận, P. Tân Ngãi, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Khách sạn	100,00%	100,00%	100,00%

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, Phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê.	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê.	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH TMDV siêu thị Co.opmart Biên Hòa	121 Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin	1058 Nguyễn Văn Linh, khu phố 35, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai	Lô T3-1.1 Khu công nghệ cao TP.HCM, Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP.HCM	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%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc	Lô số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Đốc, Tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 139 nhân viên đang làm việc (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 việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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 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 kỳ kế toán.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ kế toán bao gồm Báo cáo tài chính kỳ kế toán của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính kỳ kế toán 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 kỳ kế toán từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán kỳ kế toán 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 kỳ kế toán và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất kỳ kế toán (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.

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.

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

Dự phòng 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 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 chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán.

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 quý 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.
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 chờ phân bổ

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí lắp đặt hệ thống công nghệ thông tin và chi phí cải tạo, di dời văn phòng. Các chi phí trả

trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

Chi phí sửa chữa 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.

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	18 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08
Tài sản cố định khác	03 – 08

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
Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là 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 hoá. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 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. 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	39
Nhà	25 - 30

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 khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất kỳ kế toán.

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.

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 kỳ kế toán căn cứ theo thời hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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 qui 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.

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 quy 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	***574.810.779***	***441.464.312***
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	***35.923.370.430***	***69.953.910.881***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Thành	*20.129.416.982*	49.255.130.626
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Khởi	-	526.370.236
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre	*612.704.119*	4.155.251.619
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	*7.363.274.313*	10.797.433.897
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre	*742.349.268*	391.716.794
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	*5.661.398.079*	3.924.712.784
- Các ngân hàng khác	*1.414.227.669*	903.294.925
Các khoản tương đương tiền	***5.005.595.891***	***125.568.760.078***
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Thành	-	78.839.121.507
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre	5.000.000.000	26.000.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	-	18.560.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tạiNgân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	-	1.413.700.822
- Lãi dự thu	5.595.891	755.937.749
Cộng	**41.503.777.100**	**195.964.135.271**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. *Chứng khoán kinh doanh*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 6.610.500.000 VND.

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

	Năm này	Năm trước
Số đầu kỳ	6.638.593.545	6.130.093.545
Trích lập dự phòng trong kỳ	610.200.000	-101.700.000
Số cuối kỳ	**7.248.793.545**	**6.028.393.545**

2b. *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng	**39.830.216.438**	**2.013.561.644**
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - CN Bến Tre	37.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	2.000.000.000	2.000.000.000
Lãi dự thu	830.216.438	13.561.644
Cho vay ngắn hạn	**16.600.000.000**	**16.600.000.000**
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	16.600.000.000	16.600.000.000
Cộng	**56.430.216.438**	**18.613.561.644**

2c. *Đầu tư vào công ty liên kết*

Đầu tư vào công ty liên kết	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Luỹ kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Luỹ kế lãi/lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn – Cà Mau [(i)]	74.970.000.000	749.809.220	75.719.809.220	74.970.000.000	(3.932.672.232)	71.037.327.768
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ [(ii)]	74.800.000.000	25.333.603.137	100.133.603.137	74.800.000.000	21.944.522.934	96.744.522.934
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op [(iii)]	24.500.000.000	111.306.651	24.611.306.651	24.500.000.000	106.521.858	24.606.521.858
Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.opmart Biên Hòa [(iv)]	7.440.520.518	9.790.844.432	17.231.364.950	7.440.520.518	10.487.602.348	17.928.122.866
Công ty CP phát triển khu phức hợp thương mại Vietsin [(v)]	754.099.056.000	126.879.339.200	880.978.395.200	754.099.056.000	165.526.135.978	919.625.191.978
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai [(vi)]	53.900.000.000	1.454.350.248	55.354.350.248	53.900.000.000	2.050.089.754	55.950.089.754
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc (vii)	32.000.000.000	(490.710.748)	31.509.289.252	32.000.000.000	(324.628.252)	31.675.371.748
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc (viii)	18.750.000.000	3.092.086.268	21.842.086.268	18.750.000.000	3.208.344.814	21.958.344.814
Cộng	1.040.459.576.518	166.920.628.408	1.207.380.204.926	1.040.459.576.518	199.065.917.202	1.239.525.493.720

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV 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 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TM 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 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 13 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4702001225, , chứng nhận thay đổi lần thứ 19 ngày 30 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29% vốn điều lệ.

(v) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411032000083, chứng nhận thay đổi lần thứ 07 ngày 02 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần phát triển Khu phức hợp thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.

(vi) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0315949585 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 24 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Hồ Chí Minh Công ty đầu tư vào Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.

(vii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM 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 5 ngày 20 tháng 9 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

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	**22.253.541.139**	**27.119.104.102**
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	3.427.072.443	1.637.985.142
CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Cái Bè	138.163.445	235.504.583
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	3.022.797.300
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.688.305.251	22.169.049.077
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	-	53.768.000
Phải thu các khách hàng khác	**1.173.838.698**	**1.608.473.688**
Công ty CP Phim Thiên Ngân - CN Bến Tre	200.212.165	211.819.557
CN Công ty TNHH Jollibee Việt Nam tại Mỹ Tho	102.914.705	107.568.795
Hộ kd Yellowpot - Peperesto và MinhNgan Foods	154.129.835	219.129.835
Công ty TNHH TMDV 34 Thiên Phúc	226.527.204	177.421.226
Công ty TNHH MTV DVTM Giải Trí Tiến Tiến Đạt	123.422.626	75.868.864
Khách hàng khác	366.632.163	816.665.411
Cộng	**23.427.379.837**	**28.727.577.790**

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau	9.871.676.288	11.623.830.831
Cộng	**9.871.676.288**	**11.623.830.831**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	**139.440.000**	**2.777.517.312**
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	-	2.275.389.812
Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp	139.440.000	502.127.500
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Lắp Thành Phú	-	3.662.163.895
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Kỹ Thuật Vietcotek	-	705.778.215
Công ty Tnhh Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Gia Bảo	347.946.695	456.271.913
Công ty TNHH DV Quản lý Zenith	425.790.000	448.200.000
Liên danh Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - Thành Phú	71.988.259.376	27.784.000.000
Công ty TNHH TV Kiến Trúc Xây dựng Kỳ Gia	1.485.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Chợ Lớn	276.443.575	-
Công ty TNHH Việt Nam Suzuki	230.000.000	-
Các khách hàng khác	198.502.398	176.468.300
Cộng	**75.091.382.044**	**36.010.399.635**

5. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Hàng hóa	1.141.890.531	1.773.536.942
Nhiên liệu	33.943.159	13.512.163
Bao bì luân chuyển	32.995.600	40.832.600
Cộng	**1.208.829.290**	**1.827.881.705**

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Liên Hiệp HTX Thương mại TP.	719.076.253	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc	123.324.261.480	-	123.324.261.480	-
Công ty TNHH Đầu tư BĐS T.N.T Trung Thủy - đặt cọc	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	95.000.000	-	80.000.000	-
Tạm ứng	3.340.430.000	-	4.898.376.870	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu XD và XL TM BMC	15.635.803.061	(15.635.803.061)	15.635.803.061	(15.635.803.061)
Doanh thu trích trước	-	-	1.232.653.461	-
Giá trị cổ phần nhận chuyển nhượng tại Công ty CP Thành Đô An Giang:				
- Lê Hoàng Khải	7.528.914.284	-	-	-
- Phạm Bùi Xuân Thủy	7.528.914.284	-	-	-
- Phạm Quốc Trí	64.790.072.154	-	-	-
Khác	143.877.052	-	221.666.358	-
Cộng	**323.106.348.568**	**(15.635.803.061)**	**245.392.761.230**	**(15.635.803.061)**

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ký quỹ cho Sở KH ĐT TP.HCM để đảm bảo thực hiện dự án tại phường An Phú, Quận 2	85.183.000.000	85.183.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô – đặt cọc thực hiện hợp đồng	25.000.000.000	25.000.000.000
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	1.031.712.000
Cộng	**111.214.712.000**	**111.214.712.000**

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	140.110.227	160.095.967
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	74.401.366	338.269.133
Chi phí dịch vụ cloud server	318.731.639	1.510.128.497
Khác	2.822.477.133	561.165.445
Cộng	**3.355.720.365**	**2.569.659.042**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	201.451.902	538.990.643
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng	97.072.731	388.291.029
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	-	262.960.147
Chi phí sửa chữa tài sản	1.104.189.517	1.569.280.975
Chi phí phân bổ khác	1.335.649.828	1.391.761.961
Cộng	**2.738.363.978**	**4.151.284.755**

8. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	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 khác	Cộng
Số đầu kỳ	113.650.529.907	29.010.483.417	2.167.999.159	7.937.716.204	10.294.545.991	163.061.274.678
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	42.500.000	-	42.500.000
Đầu tư xây dựng cơ bả	638.888.889	28.310.853.861	6521383481	7.684.855.871	-	43.155.982.102
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**114.289.418.796**	**57.321.337.278**	**8.689.382.640**	**15.665.072.075**	**10.294.545.991**	**206.259.756.780**
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	17.962.027.768	-	6.403.997.309	6.641.293.711	31.007.318.788
Giá trị hao mòn						
Số đầu kỳ	59.746.346.003	20.595.704.868	756.420.869	7.000.900.670	8.119.786.362	96.219.158.772
Khấu hao trong kỳ	1.302.057.097	729.205.035	134.840.690	277.239.821	183.731.682	2.627.074.325
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**61.048.403.100**	**21.324.909.903**	**891.261.559**	**7.278.140.491**	**8.303.518.044**	**98.846.233.097**
Giá trị còn lại						
Số đầu kỳ	53.904.183.904	8.414.778.549	1.411.578.290	936.815.534	2.174.759.629	66.842.115.906
Số cuối kỳ	**53.241.015.696**	**35.996.427.375**	**7.798.121.081**	**8.386.931.584**	**1.991.027.947**	**107.413.523.683**

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	TSCĐ VH khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	5.733.410.250	213.000.000	5.946.410.250
Số cuối kỳ	**5.733.410.250**	**213.000.000**	**5.946.410.250**
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.425.580.458	-	2.425.580.458
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	3.762.931.629	179.790.328	3.942.721.957
Khấu hao trong kỳ	163.891.491	17.750.001	181.641.492
Số cuối kỳ	**3.926.823.120**	**197.540.329**	**4.124.363.449**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	**1.970.478.621**	**33.209.672**	**2.003.688.293**
Số cuối kỳ	**1.806.587.130**	**15.459.671**	**1.822.046.801**

10. Bất động sản đầu tư

10a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
XDCB hoàn thành	-	108.431.306.737	108.431.306.737
Số cuối kỳ	**28.058.582.064**	**138.190.363.192**	**166.248.945.256**
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	6.232.261.572	18.012.350.025	24.244.611.597
Khấu hao trong kỳ	156.570.126	633.486.910	790.057.036
Số cuối kỳ	**6.388.831.698**	**18.645.836.935**	**25.034.668.633**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	21.826.320.492	11.746.706.430	33.573.026.922
Số cuối kỳ	**21.669.750.366**	**119.544.526.257**	**141.214.276.623**

10b. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 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	1.866.965.762	3.663.034.238
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	18.273.387.945	11.485.668.510
Tòa nhà - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Bến Thành, TP.HCM	108.431.306.737	372.448.990	108.058.857.747
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Bến Thành, TP.HCM	22.528.582.064	4.521.865.936	18.006.716.128
Cộng	**166.248.945.256**	**25.034.668.633**	**141.214.276.623**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu kỳ	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ 2411 sang 2412	Kết chuyển từ 2412 sang 2411	Kết chuyển tài sản	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	*2.450.629.219*	-	-	-	-	**2.450.629.219**
Sửa chữa lớn tài sản cố định	*1.264.972*	-	-	-	-	**1.264.972**
Xây dựng cơ bản dở dang	*660.513.598.259*	*64.043.005.572*	*(9.659.362.673)*	*(51.732.221)*	*(151.587.288.839)*	*563.258.220.098*
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh [(i)]	476.478.033.099	45.000.000	-	-	-	476.523.033.099
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	151.587.288.839	10.025.753.292	(9.659.362.673)	(51.732.221)	(151.587.288.839)	314.658.398
- Xây dựng công trình	*98.823.676.285*	9.974.021.071	-	(51.732.221)	*(108.431.306.737)*	314.658.398
- Các hệ thống điều hòa không khí, thang máy, xử lý nước thải, điện...	*52.763.612.554*	*51.732.221*	*(9.659.362.673)*	-	*(43.155.982.102)*	-
Dự án trung tâm thương mại Vĩnh Long	32.448.276.321	53.972.252.280	-	-	-	86.420.528.601
Các công trình khác	**199.870.909**	-	-	-	-	**199.870.909**
Cộng	**663.165.363.359**	**64.043.005.572**	**-9.659.362.673**	***(51.732.221)***	**(151.587.288.839)**	**565.909.985.198**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan		
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM	12.740.500.012	8.566.000.006
CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Cái Bè	-	3.460.216
CN Liên Hiệp HTX TM TP.HCM - Co.opmart Bến Tre	-	59.700.000
Phải trả nhà cung cấp khác		
Công ty CP XD Phước Thành	8.390.179.446	6.554.249.602
Công ty CP Năng Lượng TTC	139.476.549	166.747.191
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Thành Phú	8.654.135.727	6.583.979.811
Công ty CP Xây dựng Kỹ thuật Vietcotek	924.794.591	753.892.067
Công ty TNHH Tư vấn TM DV Gia Bảo	902.812.691	784.786.998
Liên Danh Thành Đô - Thành Phú	8.582.768.814	-
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	-	1.755.846.400
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	115.500.000	115.500.000
Các nhà cung cấp khác	1.425.440.562	1.394.893.729
Cộng	**41.875.608.392**	**26.739.056.020**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền trong thẻ ăn uống	294.632.300	295.281.035
Voucher sense city	177.150.000	177.150.000
Khách hàng khác	1.402.152	698.515
Cộng	**473.184.452**	**473.129.550**

14. 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	423.269.632	-	1.216.566.081	-843.573.090	796.262.623	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.682.154.228	3.048.399.350	1.653.148.785	-	3.335.303.013	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	83.442.179	90.836.450	303.229.412	-83.571.659	301.378.433	89.114.951
Tiền thuê đất	-	-	2.658.888.462	-1.582.308.000	1076580462	-
Cộng	**2.188.866.039**	**3.139.235.800**	**5.831.832.740**	**-2.509.452.749**	**5.509.524.531**	**3.137.514.301**

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng
Các công ty trong 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, các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện thoại, fax, internet	200.980.114	13.959.493
Chi phí thuê vị trí đặt server	22.720.000	22.720.000
Chi phí điện, nước	150.679.350	337.315.259
Chi phí bảo hành, bảo trì	114.900.696	226.609.706
Chi phí phải trả khác	66.576.826	67.011.580
Cộng	**555.856.986**	**667.616.038**

17. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu Tư Biz Man	-	87.692.269
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	1.536.971.040	-
Cộng	**1.536.971.040**	**87.692.269**

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	116.931.025	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	3.966.987.173	2.074.568.185
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuê	1.010.676.467	1.487.134.525
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	308.059.809	372.980.944
Cộng	**5.402.654.474**	**3.934.683.654**

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc	102.500.000.000	102.500.000.000
Công ty TNHH Kin Living Management - đặt cọc thuê mặt bằng	3.883.335.341	-
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	8.224.246.223	7.310.997.483
Cộng	**116.777.581.564**	**111.980.997.483**

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu kỳ	Tăng khác	Chi quỹ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi	6.103.618.925	20.240.000	(2.340.000)	6.121.518.925
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	13.192.931.245	-	(262.850.070)	12.930.081.175
Cộng	**19.296.550.170**	**20.240.000**	**(265.190.070)**	**19.051.600.100**

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (ước thực hiện)	Cộng
Số dư đầu kỳ năm trước	**1.000.000.000.000**	**895.924.527.529**	**513.952.896.966**	**2.409.877.424.495**
Lợi nhuận trong kỳ năm trước	-	-	17.955.140.540	17.955.140.540
Số dư cuối kỳ năm trước	**1.000.000.000.000**	**895.924.527.529**	**531.908.037.506**	**2.427.832.565.035**
Số dư đầu kỳ năm này	**1.000.000.000.000**	**947.826.614.327**	**519.411.863.423**	**2.467.238.477.750**
Lợi nhuận trong kỳ năm này	-	-	17.991.887.748	17.991.887.748
Số dư cuối kỳ năm này	**1.000.000.000.000**	**947.826.614.327**	**537.403.751.171**	**2.485.230.365.498**

20b. 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**

20c. 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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn	3.376.691.209	1.771.369.122	12.911.287.486	8.309.391.458
Doanh thu cho thuê mặt bằng	18.416.086.532	17.892.063.047	55.915.029.384	53.134.149.653
Doanh thu kinh doanh BĐS	3.988.854.610	1.439.101.590	7.500.262.486	4.317.304.770
Doanh thu bán hàng hoá	898.491.071	1.140.841.692	3.161.424.712	3.268.796.006
Doanh thu khác	190.909.092	191.177.399	1.112.082.524	867.024.042
Cộng	**26.871.032.514**	**22.434.552.850**	**80.600.086.592**	**69.896.665.929**

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	7.500.262.486	4.317.304.770
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.399.439.554	2.903.084.897
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**4.100.822.932**	**1.414.219.873**

2. Giá vốn hàng bán

	Qúy 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng	7.936.845.665	7.669.093.340	23.681.857.735	22.396.154.671
Giá vốn cung cấp hàng hoá	606.506.000	747.470.235	2.116.391.687	2.205.664.913
Chi phí kinh doanh bất động sản	1.714.965.946	731.335.653	3.399.439.554	2.903.084.897
Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý vận hành	469.233.746	-	1.292.738.575	-
Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý dự án	-	-	-	180.000.000
Cộng	**10.727.551.357**	**9.147.899.228**	**30.490.427.551**	**27.684.904.481**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	457.650.000	508.500.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.574.001.091	3.467.153.443	3.235.767.826	14.737.439.872
Lãi cho vay	355.649.314	276.151.233	977.580.820	819.448.768
Cộng	**1.929.650.405**	**3.743.304.676**	**4.670.998.646**	**16.065.388.640**

4. Chi phí tài chính

Trích/hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư.

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.608.804.513	1.397.704.819	4.886.073.855	4.340.090.484
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	43.906.680	59.678.778	145.061.053	157.096.107
Chi phí khấu hao TSCĐ	361.398.517	334.191.749	1.085.848.685	1.027.541.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.464.555.481	2.080.502.644	7.506.210.903	5.925.383.898
Các chi phí khác	761.835.695	759.381.470	2.128.603.213	2.642.611.232
Cộng	**6.240.500.886**	**4.631.459.460**	**15.751.797.709**	**14.092.722.976**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.545.962.315	7.329.722.062	23.208.952.902	22.590.438.454
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	138.865.507	182.893.866	414.672.543	517.628.247
Chi phí khấu hao TSCĐ	897.085.589	400.340.879	1.439.771.847	1.215.998.687
Thuế, phí và lệ phí	29.702.514	20.791.758	89.107.540	117.500.233
Chi phí dịch vụ mua ngoài	843.286.244	1.568.130.009	3.083.699.344	4.926.514.656
Các chi phí khác	3.467.809.106	3.260.676.098	14.597.248.067	11.335.258.657
Cộng	**12.922.711.275**	**12.762.554.672**	**42.833.452.243**	**40.703.338.934**

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	5.500.000	148.994.098	9.487.500
Thu thanh lý tài sản cố định	-	180.735.304	-	180.735.304
Thu nhập khác	242.240.671	197.579.259	559.051.686	220.305.731
Cộng	**242.240.671**	**383.814.563**	**708.045.784**	**410.528.535**

8. Chi phí khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Chi phí khác	84.544.567	160.028.552	426.337.410	655.685.341
Cộng	**84.544.567**	**160.028.552**	**426.337.410**	**655.685.341**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước
Giá mua hàng hóa đã bán	601.160.645	742.135.880	2.100.355.622	2.189.639.848
Chi phí nhân viên	9.154.766.828	8.727.426.881	28.095.026.757	26.930.528.938
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.274.911	258.222.808	579.433.600	723.968.677
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.598.772.853	2.713.903.542	8.799.384.733	7.948.675.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.075.440.966	10.059.374.923	32.687.040.971	30.592.783.546
Chi phí khác	4.259.347.315	4.040.849.326	16.814.435.820	14.095.370.122
Cộng	**29.890.763.518**	**26.541.913.360**	**89.075.677.503**	**82.480.966.391**

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và ban kiểm soát kỳ kế toán Quý 3/2026

	Chức vụ	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch HĐQT	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	-	10.000.000	-	10.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên HĐQT	-	-	10.000.000	-	10.000.000
Ông Phan Thành Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	468.496.243	500.000	10.000.000	200.000	479.196.243
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	358.101.000	500.000	-	200.000	358.801.000
Ông Phạm Xuân Phong	Kế toán trưởng	229.323.000	500.000	-	200.000	230.023.000
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng Ban kiểm soát	141.312.000	500.000	10.000.000	200.000	152.012.000
Bà Trương Phan Hoàng Thy	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	6.666.667	-	6.666.667
Ông Nguyễn Quảng Tịnh	Thành viên Ban kiểm soát	-	-	6.666.667	-	6.666.667
	Cộng	**1.197.232.243**	**2.000.000**	**73.333.334**	**800.000**	**1.273.365.577**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tạ Ngọc Thảo	**Phạm Xuân Phong**	**Phạm Trung Kiên**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**