

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

Số/No.: **140**/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 **05** tháng **6** năm 2026
Ho Chi Minh City, date **05** month **6** 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: 131 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM/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 ☐ Khác/Other

Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure: Thông báo mời họp và tài liệu
họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/Notice of invitation and documents of the
2026 Annual General Meeting of Shareholders.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin này trên trang thông tin điện tử của Công ty: <https://scid.vn>
(Mục: "Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên")/
We published this information on the company's website: <https://scid.vn> (Section: "Investor
Relations/General Meeting of Shareholders/Annual General Meeting of Shareholders").

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

Nơi nhận/Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR



Phạm Trung Kiên



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

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ 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

Mã số doanh nghiệp/Bussiness code: 0304921066

Điện thoại/Telephone: (84-28) 38360143 Fax: (84-28) 38225457

Website: <https://scid.vn>

Email: info@scid-jsc.com

THÔNG BÁO MỜI HỌP **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026** **NOTICE OF INVITATION**

THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty) trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty (Đại hội), cụ thể như sau/*The Board of Directors of SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company (the Company) respectfully invites Shareholders to attend the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company (the Meeting), specifically as follows:*

1. Thời gian và địa điểm tổ chức Đại hội/Time and venue for organizing the Meeting:

- Thời gian/Time: Lúc 08 giờ 30, thứ Sáu, ngày **26/06/2026**/At 08:30 AM, Friday, **26/06/2026**.
- Địa điểm/Location: Hội trường Tầng 5 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh
131 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM
5th Floor Hall - Ho Chi Minh City Union of Trading Cooperative
131 Dien Bien Phu Street, Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City

2. Đối tượng tham dự Đại hội/Participants of the Meeting: Cổ đông sở hữu cổ phần Công ty có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp/*Shareholders owning shares of the Company whose names are on the shareholders list as of the record date of 25/05/2026, provided by the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation.*

3. Nội dung Đại hội/Agenda of the Meeting: Thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông/*Approving matters under the authority of the General Meeting of Shareholders.*

4. Tài liệu Đại hội/Meeting documents: Chương trình và tài liệu Đại hội sẽ được đăng tải và công bố trên website của Công ty: <https://scid.vn> (Mục: “Quan hệ cổ đông/Đại hội đồng cổ đông/Đại hội đồng cổ đông thường niên”) từ ngày 04/06/2026/*The program and documents of the Meeting will be posted and announced on the website: https://scid.vn (Section: “Investor Relations/General Meeting of Shareholders/Annual General Meeting of Shareholders”) from 04/06/2026.*

5. Đăng ký tham dự và ủy quyền tham dự Đại hội/Registration for participation and authorization to attend the Meeting:

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông vui lòng gửi Giấy xác nhận tham dự/Giấy ủy quyền tham dự Đại hội (theo mẫu đính kèm Thông báo mời họp hoặc theo mẫu được đăng tải trên website: <https://scid.vn>) về Công ty theo đường bưu điện hoặc gửi fax hoặc gửi email trước **16 giờ 00 ngày 25/06/2026** theo địa chỉ/thông tin sau đây/*To facilitate the thoughtful organization of the Meeting, shareholders are kindly requested to send the Confirmation of Attendance/Power of Attorney to attend the Meeting (according to the form attached to the Notice of invitation or according to the form posted on the website: https://scid.vn) to the Company by post, fax, or email before 04:00 PM on 25/06/2026 to the following address/information:*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op/SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company

- 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*
- ĐT/Tel: (028) 38360143 | 0911871126 Fax: (028) 38225457 Email: qhcd@scid-jsc.com

6. Các vấn đề khác/Other matters:

- Khi tham dự Đại hội, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng mang theo: (1) Thông báo/Thư mời họp, (2) CCCD/CC/Hộ chiếu và (3) Giấy ủy quyền (nếu có)/*When attending the Meeting, shareholders or authorized persons are kindly requested to bring: (1) Notice/Invitation to the Meeting, (2) Citizen Identity Card/Passport, and (3) Power of Attorney (if any).*
- Cổ đông/nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội/*Shareholders/groups of shareholders holding 5% or more of the total number of common shares have the right to propose issues to be included in the Meeting agenda. Proposals must be in writing and sent to the Company no later than 03 working days before the opening date of the Meeting.*
- Thông báo này thay cho Thư mời họp trong trường hợp Quý cổ đông không nhận được Thông báo mời họp được gửi theo đường bưu điện do địa chỉ liên hệ của cổ đông không đầy đủ/thay đổi hoặc không có/thay đổi số điện thoại liên hệ/*This Notice serves as the Meeting Invitation in the event that shareholders do not receive the Meeting Invitation sent by post due to an incomplete/changed contact address of the shareholders or no/changed contact phone number.*

Trân trọng thông báo/*Sincerely announced./.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN



Vũ Anh Khoa



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

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ 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: (84-28) 38360143

Fax: (84-28) 38225457

Website: <https://scid.vn>

Email: info@scid-jsc.com



GIẤY XÁC NHẬN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

CONFIRMATION OF

ATTENDING THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Kính gửi/To: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op

SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company

Tên cổ đông/Shareholder name:

Mã số cổ đông/Shareholder code:

Số CCCD/CC/Hộ chiếu/Citizen Identity Card/Passport No.:

Ngày cấp/Date of issue:/...../..... Nơi cấp/Place of issue:

Địa chỉ liên hệ/Contact address:

Hiện tôi/chúng tôi đang sở hữu/I/We currently own: cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op. Bằng Giấy xác nhận này, tôi/chúng tôi xác nhận có tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/common shares of SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company. With this Confirmation Paper, I/We confirm our attendance at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

Tôi/chúng tôi xin cam kết sẽ chấp hành đúng các quy định của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình/I/We commit to strictly abide by the regulations of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders and take responsibility for my/our decisions.

....., ngày/day tháng/month năm/year 2026

Cổ đông đăng ký/Registering Shareholder

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có)/

Signature, full name, and seal (if any))

Ghi chú/Note: Nếu Cổ đông là tổ chức thì phải có chữ ký, họ tên của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu/If the shareholder is an organization, it must have the signature and full name of the legal representative and the seal.



SAIGON CO.OP INVESTMENT - DEVELOPMENT

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

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ 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: (84-28) 38360143

Fax: (84-28) 38225457

Website: https://scid.vn

Email: info@scid-jsc.com



GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

POWER OF ATTORNEY

ATTENDING THE 2026 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

1. Người ủy quyền/Principal:

- Tên cổ đông/Shareholder name:
- Số CCCD/CC/Hộ chiếu/CNĐKDN/QĐ/Citizen Identity Card/Passport/Business Registration Certificate/ Decision No:
- Ngày cấp/Date of issue:/...../..... Nơi cấp/Place of issue:
- Địa chỉ liên hệ/Contact address:
- Điện thoại/Telephone:
- Mã số cổ đông/Shareholder code: Số cổ phần phổ thông sở hữu/Number of common shares owned: cổ phần/shares

2. Người được ủy quyền/Authorized person:

- Họ và tên/Full name:
- Số CCCD/CC/Hộ chiếu/Citizen Identity Card/Passport No.:
- Ngày cấp/Date of issue:/...../..... Nơi cấp/Place of issue:
- Địa chỉ liên hệ/Contact address:
- Điện thoại/Telephone:

Hoặc ủy quyền cho 01 trong các thành viên Hội đồng quản trị Công ty (chỉ đánh dấu "X" chọn 1)/ Or authorize 01 of the Company's Board of Directors members (only mark "X" to choose 1):

- | | | |
|------------------------------|--|--------------------------|
| 1) Ông/Mr. VŨ ANH KHOA | Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chairman of the Board of Directors | <input type="checkbox"/> |
| 2) Ông/Mr. PHẠM TRUNG KIÊN | Thành viên Hội đồng quản trị
Member of the Board of Directors | <input type="checkbox"/> |
| 3) Ông/Mr. LÊ TRƯỜNG SƠN | Thành viên Hội đồng quản trị
Member of the Board of Directors | <input type="checkbox"/> |
| 4) Ông/Mr. NGUYỄN NGỌC THẮNG | Thành viên Hội đồng quản trị
Member of the Board of Directors | <input type="checkbox"/> |

Lưu ý/Note: Khi tham dự họp Đại hội, người được ủy quyền phải mang theo CCCD/CC/Hộ chiếu để đối chiếu; Hộ chiếu chỉ áp dụng cho người nước ngoài/When attending the meeting, the authorized person must bring their Citizen Identity Card/ Passport for comparison; Passport is only applicable to foreigners.

3. Nội dung ủy quyền/Authorization content:

- Tham dự và biểu quyết tất cả những vấn đề tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty với tư cách là đại diện cho tất cả số cổ phần phổ thông mà tôi/chúng tôi đang sở hữu/
To attend and vote on all issues at the Company's 2026 Annual General Meeting of Shareholders as a representative for all common shares that I/We own.
- Thực hiện đúng Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty/
Strictly comply with the Company's Regulations on organization and operations of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

4. Thời hạn ủy quyền và trách nhiệm của người được ủy quyền/Authorization period and responsibilities of the authorized person:

- Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty/
This power of attorney is only valid during the 2026 Annual General Meeting of Shareholders of the Company.
- Không được ủy quyền lại cho người khác để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này/
Re-authorization to another person to perform the tasks stated in this Power of Attorney is not permitted.
- Giấy ủy quyền này được lập thành **02 bản** có giá trị pháp lý như nhau, **01 bản** giao cho người được ủy quyền, **01 bản** nộp cho Ban tổ chức khi đăng ký dự họp/
This power of attorney is made in 02 copies with the same legal value, 01 copy is given to the authorized person, 01 copy is submitted to the Organizing Committee when registering to attend the Meeting.

Người được ủy quyền/Authorized person....., ngày/daye tháng/month năm/year 2026

(Ký, ghi rõ họ tên/
Signature, full name)

Người ủy quyền/Principal

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có)/
Signature, full name, stamp (if any))

Lưu ý/Note: Khi tham dự họp Đại hội, người được ủy quyền phải mang theo CCCD/CC/Hộ chiếu để đối chiếu; Hộ chiếu chỉ áp dụng cho người nước ngoài/When attending the meeting, the authorized person must bring their Citizen Identity Card/Passport for comparison; Passport is only applicable to foreigners.



NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian: 08:00, thứ Sáu, ngày 26/06/2026 (thời gian họp dự kiến: 08:30 - 11:30)

Địa điểm: Hội trường Tầng 5 - Liên hiệp HTX Thương mại TP.Hồ Chí Minh
131 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM

Stt	Công việc	Thời gian
1	Đón khách và đăng ký cổ đông	08:00 - 08:30
2	Nghi thức khai mạc Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Khai mạc, giới thiệu đại biểu.- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông.- Giới thiệu và thông qua Ban chủ tọa, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu.	08:30 - 08:45
3	Thông qua Quy chế tổ chức và hoạt động, Nội dung và chương trình họp	08:45 - 09:00
4	Nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên: <ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị.- Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc.- Báo cáo hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát.- Tờ trình Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.- Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025.- Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2026.- Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026.- Tờ trình các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan.- Các nội dung khác (nếu có).	09:00 - 10:10
5	Thảo luận	10:10 - 10:25
6	Biểu quyết các vấn đề trình Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:25 - 10:35
7	Giải lao	10:35 - 10:45
8	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	10:45 - 10:55
9	Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên	10:55 - 11:10
10	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên	11:10 - 11:20
11	Bế mạc	11:20 - 11:30

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”).
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền và các bên tham dự họp Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành họp Đại hội.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham dự họp Đại hội có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Chương II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG, NGƯỜI THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông

1. Điều kiện tham dự họp Đại hội: cổ đông hoặc người được ủy quyền bằng văn bản của cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng 25/05/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp.
2. Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
 - a) Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho người khác tham dự họp Đại hội bằng văn bản theo mẫu quy định đã gửi cho cổ đông.

- b) Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.
 - c) Được Ban tổ chức thông báo nội dung chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo.
 - d) Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền được nhận Thẻ biểu quyết và các tài liệu họp liên quan khác sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - e) Cổ đông, người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.
3. Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:
- a) Cổ đông phải mang theo Thư mời và Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu. Trong trường hợp ủy quyền, người được ủy quyền phải mang theo Thư mời, Giấy ủy quyền (theo mẫu), bản sao bản sao Căn cước công dân hoặc bản sao Căn cước hoặc bản sao Hộ chiếu của người ủy quyền và Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu của người được ủy quyền và đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
 - b) Ăn mặc lịch sự.
 - c) Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa.
 - d) Khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình Đại hội đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông có thể ghi nội dung ý kiến đóng góp vào Phiếu góp ý rồi chuyển cho Ban thư ký tiếp nhận để chuyển cho Ban chủ tọa xem xét và trả lời.
 - e) Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban kiểm soát thành lập để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:
 - a) Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự họp Đại hội: yêu cầu cổ đông hoặc người được ủy quyền xuất trình Căn cước công dân hoặc Căn cước hoặc Hộ chiếu, Thư mời họp, Giấy ủy quyền (đối với người được ủy quyền).
 - b) Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:
 - Trước khi khai mạc Đại hội.
 - Trước khi Đại hội tiến hành biểu quyết nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký dự họp (cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).
2. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban chủ tọa, Ban thư ký

1. Ban chủ tọa do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển cuộc họp Đại hội.
2. Quyết định của Ban chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Ban chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội một cách trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau đây:
 - a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp.
 - b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không đảm bảo cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.
 - c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
5. Ban chủ tọa có quyền không trả lời hoặc ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông và trả lời bằng văn bản sau nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
6. Ban chủ tọa có quyền sau đây:
 - a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác.
 - b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Ban chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội.
7. Ban thư ký do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban thư ký có nhiệm vụ ghi biên bản họp Đại hội, dự thảo nghị quyết của Đại hội và thực hiện các công việc theo phân công của Ban chủ tọa.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và các thành viên do Ban chủ tọa đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cách sử dụng Thẻ biểu quyết, thẻ thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu.
3. Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.
4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của mình.
5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.

030492
CÔNG
CỔ PH
U TƯ PHÁT
ẠI GÒN C
Y ANH - TP.V

Chương III

THẺ THỨC TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành họp Đại hội

1. Cuộc họp Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông dự họp chưa đại diện đủ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.
2. Trường hợp cuộc họp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành cuộc họp Đại hội lần thứ hai sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 7. Thẻ thức tiến hành họp Đại hội

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung và chương trình cuộc họp đã được Đại hội thông qua.
2. Đại hội sẽ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình Đại hội.
3. Đại hội bế mạc sau khi biên bản họp và nghị quyết Đại hội được thông qua.
4. Đại hội thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình.

Điều 8. Điều kiện để nghị quyết của Đại hội được thông qua

1. Các nghị quyết của Đại hội được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
2. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành:
 - a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại.
 - b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh.
 - c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty.
 - d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất của Công ty.
 - e) Tổ chức lại, giải thể Công ty.
3. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền thực hiện biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

Điều 9. Thẻ biểu quyết

1. Thẻ biểu quyết phát cho các cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp Đại hội có ghi: mã số cổ đông, họ và tên của cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết.
2. Thẻ biểu quyết được đóng dấu treo của Công ty.

Điều 10. Thẻ thức biểu quyết thông qua các vấn đề của Đại hội

Việc biểu quyết các vấn đề của Đại hội được thực hiện theo hình thức biểu quyết trực tiếp dưới đây:

1. Cổ đông hoặc người được ủy quyền biểu quyết (“**Tán thành**” hoặc “**Không tán thành**” hoặc “**Không có ý kiến**”) các vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên theo sự điều khiển của Chủ tọa.
2. Thẻ biểu quyết dùng để biểu quyết các nội dung sau đây:
 - Thành phần Ban chủ tọa.
 - Thành phần Ban thư ký.
 - Thành phần Ban kiểm phiếu.
 - Nội dung và chương trình họp Đại hội.
 - Quy chế tổ chức và hoạt động Đại hội.
 - Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị.
 - Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc.
 - Báo cáo hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát.
 - Tờ trình Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.
 - Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025.
 - Tờ trình chọn công ty kiểm toán năm 2026.
 - Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026.
 - Tờ trình các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan.
 - Các nội dung khác (nếu có).
 - Biên bản họp Đại hội.
 - Nghị quyết Đại hội.
3. Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.
4. Ban kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu Tán thành, Không tán thành và Không có ý kiến của từng nội dung họp, chịu trách nhiệm ghi nhận và báo cáo kết quả biểu quyết trước Đại hội.
5. Thẻ biểu quyết hợp lệ đáp ứng đầy đủ các tiêu chí sau:
 - Thẻ do Ban tổ chức phát ra và đóng có dấu treo của Công ty.
 - Thẻ không bị rách, gập, tẩy xóa, sửa chữa.
6. Thẻ biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
 - Thẻ không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và không có đóng dấu treo của Công ty.
 - Thẻ bị rách, gập, tẩy xóa, sửa chữa.
 - Thẻ ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu.
 - Thẻ không biểu quyết hoặc có từ 02 ý kiến biểu quyết trở lên trong cùng một nội dung biểu quyết.



Điều 11. Biên bản họp Đại hội

1. Nội dung họp Đại hội được lập thành biên bản. Chủ tọa và Ban thư ký phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.
2. Biên bản họp Đại hội phải được Ban thư ký lập, được đọc trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi kết thúc cuộc họp.

3. Biên bản họp Đại hội, biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
4. Biên bản họp Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết của Đại hội.

Điều 12. Nghị quyết của Đại hội

1. Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa ra nghị quyết của Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua. Nghị quyết của Đại hội phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
2. Cổ đông có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết của Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Điều 13. Công bố thông tin biên bản họp và nghị quyết của Đại hội

Biên bản họp và nghị quyết của Đại hội phải được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Điều 14. Hiệu lực thi hành của Quy chế

1. Quy chế này gồm 3 chương, 14 điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua.
2. Đại hội quyết định việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA *W*



Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin trình bày báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (“Công ty”) năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

1. Hoạt động chung:

Trong năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Chính sách thắt chặt tiền tệ kéo dài; lạm phát tuy có xu hướng hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn nguy cơ gia tăng trở lại do tác động của các chính sách thuế quan; cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn tiếp tục gây gián đoạn chuỗi cung ứng và gia tăng xu hướng bảo hộ thương mại. Đồng thời, bất ổn địa chính trị và xung đột tại nhiều khu vực vẫn diễn biến phức tạp qua đó tạo áp lực lên thương mại và dòng vốn toàn cầu.

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

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

- Tổng doanh thu: 177,1 tỷ đồng, đạt 105,5% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế: 103,7 tỷ đồng, đạt 141,9% so với kế hoạch.

Ghi chú: Kế hoạch Tổng doanh thu, Lợi nhuận trước thuế được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt theo Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16/5/2025. Tổng doanh thu năm 2025 bao gồm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu tài chính và doanh thu khác.

Trong năm qua, Hội đồng quản trị đã hoạt động tuân thủ Điều lệ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, quy định pháp luật hiện hành, thực hiện những hoạt động thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị để triển khai nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đã tổ chức họp 22 cuộc họp thường xuyên và định kỳ, đưa ra các quyết định mang tính chiến lược, định hướng, chỉ đạo hoạt động kinh doanh kịp thời. Để thực hiện nhiệm vụ được giao, Hội đồng quản trị đã ban hành 26 nghị quyết, quyết định thuộc thẩm quyền đề thông qua các chủ trương liên quan đến: công tác quản trị và điều hành; phê duyệt đầu tư các dự án (*xem chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 đã được công bố thông tin*).

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc phân cấp/phân quyền để đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo điều kiện và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc triển khai các dự án theo kế hoạch. Hội đồng quản trị đã nỗ lực đưa ra các định hướng, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm các giải pháp, chuẩn bị phương án đầu tư và nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại lớn nhằm chuẩn bị triển khai trong thời gian tới, góp phần mang lại hiệu quả cho Công ty.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đúng theo quy định về việc lập và công bố các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty, các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các thông tin về hoạt động kinh doanh theo quy định. Đã tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền cho cổ đông tỷ lệ 3%/cổ phiếu từ ngày 28/7/2025.

2. Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc:

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

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

3. Thù lao Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, tổng số tiền thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị là: 240.000.000 đồng, theo mức phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, cụ thể như sau:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

(*Xem chi tiết tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán*).

4. Giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên Hội đồng quản trị và người có liên quan:

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

5. Tình hình cổ đông:

Tổng số cổ đông Công ty tính đến ngày 31/12/2025 là 949 cổ đông, trong đó:

- Cổ đông cá nhân: 945 cổ đông, sở hữu 3.833.804 cổ phiếu, chiếm 3,83% vốn điều lệ.
- Cổ đông tổ chức: 04 cổ đông, sở hữu 96.166.196 cổ phiếu, chiếm 96,17% vốn điều lệ.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026:

Năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo tiếp tục vận hành trong môi trường biến động phức tạp và tình trạng bất định gia tăng do chiến sự tại Trung Đông, kéo theo gián đoạn chuỗi cung ứng đẩy giá năng lượng và chi phí logistics lên cao, đồng thời xu hướng bảo hộ và bất định thuế quan vẫn hiện hữu khiến thương mại và đầu tư quốc tế trở nên khó khăn, rủi ro hơn và nguy cơ “đình lạm” (tăng trưởng giảm tốc trong khi lạm phát tăng trở lại) tăng, khiến triển vọng tăng trưởng toàn cầu suy giảm (theo IMF, WB và OECD, ECB dự kiến tăng trưởng kinh tế chỉ dừng lại ở mức 2,7 – 3,1%, giảm khoảng 0,3-0,4% so với mức dự báo tháng 1/2026).

Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận những chuyển biến tích cực nhờ đà phục hồi của du lịch, sự tăng trưởng của hoạt động xuất nhập khẩu, thu hút đầu tư và sức mua thị trường nội địa duy trì tương đối ổn định, qua đó Đảng và Nhà nước đặt ra mục tiêu tăng trưởng từ 10% trở lên cho năm 2026. Tuy nhiên, nội tại nền kinh tế vẫn đối mặt với nhiều thách thức: rủi ro kinh tế vĩ mô và áp lực lạm phát còn hiện hữu; tăng trưởng sản xuất chưa thực sự bền vững do phụ thuộc vào biến động thị trường quốc tế; doanh nghiệp tiếp tục chịu sức ép từ chi phí đầu vào tăng cao và hạn chế về nguồn lực tài chính.

Trong bối cảnh trên, Hội đồng quản trị đề ra các định hướng và hoạt động trong năm 2026 như sau:

- 1) Trình Đại hội đồng cổ đông tăng vốn điều lệ của Công ty nhằm cơ cấu lại tài sản và nguồn vốn để chuẩn bị chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2030 của Công ty.
- 2) Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát và minh bạch thông tin, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, đảm bảo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.
- 3) Đẩy mạnh và thực hiện nhanh các công tác đầu tư phát triển dự án bất động sản thương mại trọng điểm trong năm 2026 theo hướng chọn lọc, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng và hoàn chỉnh, khả năng khai thác sớm và đạt hiệu quả đầu tư. Đồng thời từng bước hoàn thiện hệ sinh thái tài sản thương mại và mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản nhà ở phù hợp với định hướng và gia tăng nguồn thu của Công ty, cũng như tích cực chuẩn bị nguồn dự án cũng như nguồn tài chính song song tạo tiền đề phát triển cho các năm tiếp theo.
- 4) Tiếp tục công tác cải tiến nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh các Trung tâm thương mại Sense City, Sense Market, khách sạn Charmant Suites Cần Thơ, văn phòng 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa. Phối hợp quản lý vận hành tốt trung tâm thương mại SC Vivo City.
- 5) Tìm kiếm các đối tác có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để hợp tác, liên doanh, liên kết đầu tư, phát triển các dự án mới, gia tăng nguồn lực cho Công ty.
- 6) Thực hiện tái cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy nhằm đảm bảo cơ cấu tổ chức tinh gọn, mạnh, hiệu lực, hiệu quả và đáp ứng yêu cầu định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

- 7) Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số nhằm cải thiện hiệu quả năng suất làm việc, tăng cường độ chính xác và tối ưu các hoạt động kinh doanh, tăng cường tính kết nối giữa các đơn vị, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Kính thưa toàn thể Quý cổ đông,

Chúng tôi tin rằng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty cùng với sự đồng tình và hỗ trợ của Quý cổ đông, Công ty sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức, phát huy tốt mọi nguồn lực, khai thác hiệu quả mọi cơ hội để tiếp tục phát triển trong năm 2026, hoàn thành tốt các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao.

Trên đây là nội dung Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026. Hội đồng quản trị cảm ơn sự tín nhiệm, ủng hộ của Quý cổ đông trong thời gian qua.

Kính chúc toàn thể Quý cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2026 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý cổ đông,

Được sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt việc điều hành hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (“Công ty”), đảm bảo thực hiện đúng các định hướng hoạt động, hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty đề ra.

PHẦN A: TỔNG KẾT HOẠCH ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

I. Tình hình kinh tế năm 2025:

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

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

II. Tình hình thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm năm 2025:

- Hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16/5/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính và vận hành theo định hướng đề ra.
- Đẩy mạnh công tác pháp lý và đầu tư dự án: Tập trung rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý nhằm tháo gỡ vướng mắc, thúc đẩy tiến độ các dự án hiện hữu; đồng thời thận trọng trong việc đánh giá, lựa chọn và triển khai các dự án đầu tư mới. Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành phần xây dựng Tòa nhà văn Phòng 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (tháng 11/2025) và khởi công, bắt đầu xây dựng dự án Sense Festi Vĩnh Long (tháng 8/2025).

- Tối ưu vận hành - nâng cao hiệu quả sử dụng vốn: Tiếp tục tái cấu trúc tổ chức, tinh gọn bộ máy, nâng cao năng suất lao động; đồng thời kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư, góp phần cải thiện biên lợi nhuận và hiệu quả hoạt động chung.
- Nâng cao hiệu quả quản lý chuỗi Trung tâm thương mại: Công tác quản lý và vận hành hệ thống Sense City, Sense Market và SC VivoCity được triển khai đồng bộ, đảm bảo tăng trưởng ổn định và bền vững. Nổi bật, Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng đạt tỷ lệ lấp đầy ấn tượng 99%, đóng góp quan trọng vào mức tăng trưởng 6,7% tổng doanh thu toàn chuỗi năm 2025. Kết quả này khẳng định năng lực khai thác hiệu quả, đồng thời phản ánh rõ sức hút thương mại và tiềm năng phát triển của các dự án Trung tâm thương mại thuộc Công ty.
- Công tác chuyển đổi số vẫn luôn được quan tâm thực hiện, trong năm 2025, Công ty đã triển khai và vận hành hệ thống E-Office và hệ thống HRMS, góp phần chuẩn hóa quy trình xử lý công việc, giám sát tác thủ công và nâng cao hiệu quả quản lý. Hoàn thành chuyển đổi hệ thống server HO của chuỗi Sense City từ máy chủ vật lý sang nền tảng Cloud, giúp tối ưu chi phí vận hành, nâng cao bảo mật, tăng khả năng mở rộng và đảm bảo hệ thống vận hành ổn định, liên tục.

III. Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Năm 2025			
			Kế hoạch	Thực hiện	%KH	%TH2024
1	Tổng doanh thu	125.659	167.837	177.109	105,5%	140,8%
2	Lợi nhuận trước thuế	57.330	73.123	103.728	141,9%	180,9%
3	Nộp ngân sách Nhà nước	5.635	-	5.097		90,4%
4	Cổ tức	3%/cổ phiếu				

2. Tình hình tài chính:

- Nguồn vốn và nợ phải trả:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024
	Tổng nguồn vốn	2.355.051	2.271.009
1	Vốn chủ sở hữu	2.213.463	2.143.065
	- Vốn góp chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	895.925	867.538
	- Lợi nhuận chưa phân phối	317.539	275.527
2	Nợ phải trả	141.589	127.944
	- Nợ Ngắn hạn	35.641	21.996
	<i>Trong đó: vay ngắn hạn</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	- Nợ dài hạn	105.948	105.948
	<i>Trong đó: vay dài hạn</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

- **Vốn đầu tư:**

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024
1	Đầu tư BĐS thương mại, Trung tâm thương mại	1.066.369	1.134.369
1.1	VCCD	754.099	754.099
1.2	Sense City Bến Tre	44.600	44.600
1.3	Sense City Cần Thơ	74.800	74.800
1.4	Sense City Cà Mau	74.970	74.970
1.5	Sense City Quận 9	53.900	53.900
1.6	Sense City Pleiku	2.000	70.000
1.7	Sense Market Cái Bè	30.000	30.000
1.8	Trung tâm thương mại Đông Bắc	32.000	32.000
2	Đầu tư bất động sản thương mại khác	602.262	496.540
2.1	Dự án An Phú	476.396	476.396
2.2	Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	122.471	20.144
2.3	Dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Long	3.395	
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	50.691	50.691
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	1.719.321	1.681.600

3. Kinh doanh Trung tâm thương mại và Chợ hiện đại:

a. Chuỗi Trung tâm thương mại Sense City, SC Vivo City:

- Tập trung nâng tỷ lệ lấp đầy thông qua tái cấu trúc ngành hàng, ưu tiên các đối tác có năng lực tài chính, thương hiệu mạnh và có năng lực mở rộng chuỗi; tích cực tăng cường hoạt động cho thuê ngắn hạn để tối ưu doanh thu.
- Triển khai chính sách chào thuê ưu đãi theo gói nhằm thu hút đối tác lớn thuê đồng loạt, gia tăng độ phủ và nhận diện thương hiệu toàn hệ thống. Nhờ vậy, tỷ lệ lấp đầy bình quân năm 2025 của Chuỗi đạt trên 93%, vượt kế hoạch đề ra.
- Tăng cường hoạt động marketing, tổ chức các sự kiện theo mùa/lễ hội lớn nhằm kích cầu, gia tăng lưu lượng khách và doanh thu.
- Tiếp tục nghiên cứu và phát triển các mô hình kinh doanh mới, các Trung tâm thương mại có quy mô linh hoạt, mô hình kết hợp bán lẻ - F&B - giải trí, tăng trải nghiệm của khách hàng và khai thác tối đa không gian đa chức năng, phù hợp với đặc thù từng địa phương, tối ưu hiệu quả đầu tư và khả năng thu hút khách hàng.

b. Mô hình Trung tâm thương mại - Sense Market:

- Sense Market Cái Bè - mô hình Trung tâm thương mại tuyến huyện đầu tiên trong hệ thống - hiện đang được rà soát, đánh giá toàn diện nhằm hoàn thiện và chuẩn hóa mô hình vận hành phù hợp với đặc thù thị trường địa phương. Trọng tâm là tái cấu trúc mô hình kinh doanh theo hướng linh hoạt, bám sát nhu cầu tiêu dùng thực tế của địa phương, qua đó nâng cao hiệu quả khai thác và tối ưu hóa hiệu suất sử dụng mặt bằng.

4. Kinh doanh bất động sản cho thuê:

- Tiếp tục khai thác Tòa nhà 253 Điện Biên Phủ (TP.HCM) thông qua việc duy trì hợp tác với các đối tác thuê. Đặc biệt, đã đàm phán thành công điều chỉnh tăng đơn giá thuê từ tháng 12/2025, qua đó góp phần gia tăng nguồn thu cho Công ty và giảm áp lực chi phí trong bối cảnh Nhà nước điều chỉnh tăng đơn giá tiền thuê đất.
- Tích cực hoàn thiện các thủ tục pháp lý và hoàn công dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa nhằm sẵn sàng bàn giao đưa vào khai thác. Đồng thời chủ động xây dựng bộ máy quản lý vận hành, xây dựng chính sách cho mọi giới, triển khai công tác chào thuê mặt bằng có hệ thống, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho kế hoạch khai trương và đưa dự án vào hoạt động hiệu quả trong năm 2026.

5. Quản lý và kinh doanh Khách sạn:

- Khách sạn Charmant Suites Cần Thơ: tập trung chuẩn hóa vận hành và kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng chuyên nghiệp, đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản lý - vận hành, đồng thời tạo tiền đề cho chiến lược mở rộng và phát triển chuỗi khách sạn của Công ty trong giai đoạn tới. Năm 2025, Khách sạn đạt doanh thu khoảng 55,7 tỷ đồng, trong đó doanh thu phòng chiếm 77%, ẩm thực và tiệc chiếm 23%. Hoạt động kinh doanh ổn định, được hỗ trợ bởi các kênh OTA và chất lượng dịch vụ được thị trường đánh giá cao.

6. Đầu tư phát triển dự án bất động sản:

- Dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long: đã được khởi công từ tháng 8/2025 và đang được kiểm soát tiến độ thi công chặt chẽ nhằm đảm bảo bám sát kế hoạch đề ra. Song song với công tác xây dựng, dự án đang tích cực triển khai nghiên cứu thị trường, khảo sát hành vi tiêu dùng tại khu vực Vĩnh Long, qua đó xây dựng phương án kinh doanh, cơ cấu ngành hàng (Trademix) phù hợp, tối ưu hóa mô hình vận hành và đảm bảo tính khả thi và hiệu quả khi đưa dự án vào khai thác.
- Dự án Trung tâm thương mại Sense Plaza Hải Dương: đang nghiên cứu tính toán các phương án hợp tác với đối tác. Bên cạnh đó, triển khai nghiên cứu tính toán hiệu quả đầu tư của dự án một cách toàn diện nhằm đảm bảo tính khả thi và chuẩn bị cho các bước triển khai tiếp theo.
- Dự án An Phú: tiếp tục thực hiện tháo gỡ các vướng mắc về đất công, đất xen cài, thủ tục xin điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, giao đất; phối hợp với Công ty CP Địa ốc Thủ Thiêm trong việc thực hiện nghĩa vụ đóng góp hạ tầng kỹ thuật chính, thực hiện các công việc liên quan đến hợp đồng hợp tác với Novaland.
- Dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Trãi: đang trong quá trình đàm phán với đối tác về phương án hợp tác phù hợp. Đồng thời, nghiên cứu xây dựng các kịch bản kinh doanh và mô hình phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và tính khả thi của dự án trong điều kiện thị trường thực tế.
- Tiếp tục nghiên cứu, xây dựng và đánh giá phương án phát triển, mô hình kinh doanh phù hợp với đặc thù khu vực tại các dự án Bến Cát, Long Xuyên, Vũng Tàu, Sơn Tiên...

7. Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án cho Saigon Co.op:

- Dự án nhà ở Chung cư Saigon Co.op: hoàn thành thủ tục xin cấp sổ hồng cho 98 căn hộ ở và theo dõi thực hiện công tác bảo hành.
- Dự án Co.opmart Thống Nhất: quản lý công tác triển khai đầu tư xây dựng, đã hoàn thành và bàn giao cho Saigon Co.op đưa vào khai trương trong tháng 11/2025.

8. Một số nhiệm vụ khác:

- Thực hiện báo cáo, công bố thông tin tình hình quản trị công ty đại chúng theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

PHẦN B: ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

I. Dự báo tình hình kinh tế - xã hội năm 2026:

Năm 2026 là năm đầu tiên của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2026-2030, với mục tiêu tăng trưởng cao (GDP tăng trên 10%) gắn với ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát. Trong đó, các động lực chính đến từ đầu tư công (Sân bay Long Thành, đường sắt cao tốc, cụm đường vành đai, cao tốc, Khu đô thị thể thao ...), tiêu dùng nội địa, thu hút FDI và sự phát triển của kinh tế số, công nghệ cao và kinh tế xanh. Trên cơ sở đó, thị trường bất động sản bán lẻ được dự báo tiếp tục tăng trưởng tích cực, với xu hướng nâng cao trải nghiệm khách hàng và gia tăng giá thuê tại các khu vực trung tâm CBD.

Tuy nhiên, bối cảnh nền kinh tế Việt Nam vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức khi biến động địa chính trị, đặc biệt tại khu vực Trung Đông leo thang, ảnh hưởng trực tiếp và gia tăng chi phí nhiên liệu cũng như các chi phí đầu vào trong xây dựng đầu tư dự án; đồng thời, mặt bằng lãi suất tăng cao (tăng thêm 2-3%/năm so với lãi suất năm 2025) và việc kiểm soát hạn chế tín dụng dành cho lĩnh vực bất động sản tiếp tục gây áp lực lớn lên chi phí vốn và hiệu quả đầu tư. Điều này buộc các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam, bao gồm Công ty càng phải thận trọng trong việc quyết định đầu tư phát triển các dự án mới trên cơ sở cân nhắc ưu tiên các dự án có khả năng khai thác sớm, kiểm soát chặt tiến độ đầu tư và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn.

II. Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2026:

- 1) Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty:
 - Tổng doanh thu: 173,0 tỷ đồng.
 - Lợi nhuận trước thuế: 40,5 tỷ đồng.
- 2) Tập trung hoàn tất pháp lý và rút ngắn tiến độ các dự án nhằm đưa dự án vào giai đoạn khai thác doanh thu sớm hơn. Tính riêng 2026, Công ty đề ra mục tiêu hoàn thành nghiệm thu và khai trương Văn phòng cho thuê 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, hoàn thành dự án Trung tâm thương mại Sense Festi Vĩnh Long và Trung tâm thương mại Sense Plaza Hải Dương; tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư, nghiên cứu concept, thiết kế và thi công phần hoàn thiện dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Trãi ... hoàn thành sớm hoặc đúng tiến độ triển khai dự án nhằm kiểm soát tốt chi phí, tạo thêm doanh thu và tăng hiệu quả sử dụng vốn từ dự án.
- 3) Gia tăng doanh thu và lợi nhuận của Công ty thông qua nguồn thu quản lý các dự án thuộc hệ sinh thái Saigon Co.op trong năm 2026 gồm dự án Co.opmart Pro Nguyễn Trãi, Co.opmart Thủ Thừa, Co.opmart Bến Cát, Co.opmart Bình Chánh, Co.opmart Long Hậu, Co.opmart Nguyễn Khoái, Văn phòng 199 Nguyễn Thái Học, Trung tâm thương mại Mỹ Tho, Trung tâm thương mại Tân An, Trung tâm thương mại Gò Ô Môi.
- 4) Gia tăng hiệu quả khai thác tài sản hiện hữu: tăng tỷ lệ lấp đầy, gia tăng doanh thu cho thuê văn phòng nhằm nâng cao hiệu quả khai thác tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
- 5) Tập trung rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của các mô hình Trung tâm thương mại thuộc hệ thống Sense, từ đó xây dựng phương án cải tiến mô hình kinh doanh, nâng cao hiệu quả khai thác mặt bằng. Tăng cường kết nối với hệ sinh thái khách hàng của Saigon Co.op nhằm tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng và gia tăng hiệu quả khai thác thương mại.



- 6) Tiếp tục mở rộng hệ sinh thái của Saigon Co.op/Công ty qua triển khai các mô hình kinh doanh mới và thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động liên kết trong hệ thống, nhằm tạo ra giá trị cộng hưởng, đa dạng hóa nguồn thu và thúc đẩy sự phân phát triển bền vững của Công ty.
- 7) Rà soát toàn diện cấu trúc vốn, dòng tiền và hiệu quả tài chính của các dự án Sense hiện hữu; xây dựng phương án tái cấu trúc tài chính theo hướng tối ưu nguồn vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và giảm áp lực tài chính.
- 8) Kiện toàn tổ chức bộ máy và nâng cao năng lực quản trị của Công ty. Thực hiện rà soát, sắp xếp lại tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với định hướng mở rộng quy mô hoạt động của Công ty trong giai đoạn tới.
- 9) Tiếp tục hoàn thiện công tác chuyển đổi số. Tập trung triển khai đồng bộ các hệ thống quản trị trọng điểm (PMS, SMS, CSR) nhằm chuẩn hóa vận hành khối văn phòng, nâng cao năng lực quản lý dự án, năng lực vận hành Trung tâm thương mại. Đồng thời, đẩy mạnh chuyển đổi hạ tầng lên Cloud kết hợp nâng cấp hệ thống CNTT tại văn phòng Công ty và các mô hình Sense mới để đảm bảo tính linh hoạt, an toàn và khả năng mở rộng hệ thống Trung tâm thương mại Sense.

Bước sang năm 2026 - năm đầu của giai đoạn phát triển mới, Công ty đứng trước nhiều cơ hội song hành cùng không ít thách thức, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản thương mại. Tuy nhiên, với định hướng rõ ràng từ Hội đồng quản trị, nền tảng tích lũy từ nhiều năm trước cùng với sự đồng hành của Quý cổ đông và đối tác. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ tiếp tục phát triển ổn định, bền vững và từng bước hiện thực hóa chiến lược mở rộng hệ sinh thái, gia tăng giá trị lâu dài cho cổ đông và các bên liên quan.

Xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ chúng tôi. Kính chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thành công tốt đẹp.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Trung Kiên

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Căn cứ Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op;
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCD ngày 16/05/2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 các nội dung về hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát như sau:

I. Tổng kết hoạt động của Ban kiểm soát:

1. Các cuộc họp Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ và triển khai các công tác như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty trong việc quản trị và điều hành, thẩm định các báo cáo tài chính, kết quả triển khai, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

2. Thẩm định các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán:

Ban kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định các Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán, các báo cáo này cũng đã được Công ty công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty (website) theo quy định để cổ đông theo dõi.

Ban kiểm soát thống nhất với các ý kiến, nhận xét tại các báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và xác nhận kết quả như sau: Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các Báo cáo tài chính.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ chế độ kế toán hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện công tác hạch toán và lập các Báo cáo tài chính của Công ty đầy đủ.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2025 thể hiện trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán như sau:

- Kết quả kinh doanh:
 - Tổng doanh thu: 177.109.182.062 đồng
Đạt 105,5% so với kế hoạch (kế hoạch: 167,8 tỷ đồng)
 - Lợi nhuận trước thuế: 103.727.705.655 đồng
Đạt 141,9% so với kế hoạch (kế hoạch: 73,1 tỷ đồng)
 - Lợi nhuận sau thuế: 103.804.173.596 đồng
- Tổng tài sản: 2.355.051.742.644 đồng
 - Tài sản ngắn hạn: 488.339.110.665 đồng
 - Tài sản dài hạn: 1.866.712.631.979 đồng
- Tổng nguồn vốn: 2.355.051.742.644 đồng
 - Nợ phải trả: 141.588.648.142 đồng
 - Vốn chủ sở hữu: 2.213.463.094.502 đồng

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện năm 2025 thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán như sau:

- Kết quả kinh doanh:
 - Tổng doanh thu: 120.953.792.697 đồng
 - Lợi nhuận trước thuế: 81.650.825.772 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế: 74.869.867.572 đồng
- Tổng tài sản: 2.612.157.923.416 đồng
 - Tài sản ngắn hạn: 534.044.474.982 đồng
 - Tài sản dài hạn: 2.078.113.448.434 đồng
- Tổng nguồn vốn: 2.612.157.923.416 đồng
 - Nợ phải trả: 167.825.254.324 đồng
 - Vốn chủ sở hữu: 2.444.332.669.092 đồng

3. Giám sát tình hình tuân thủ quy định pháp luật, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

3.1. Tuân thủ quy định pháp luật:

- Hoạt động chung: Công ty đã thực hiện kê khai và nộp ngân sách Nhà nước đầy đủ và đúng quy định. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Bộ luật Lao động, các luật khác có liên quan và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.
- Thực hiện công bố thông tin: Công ty đã thực hiện cơ bản đầy đủ và kịp thời việc công bố thông tin trên website của Công ty, hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo quy định đối với các thông tin có liên quan đến hoạt động quản trị và điều hành, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa, việc không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng về cơ cấu cổ đông của Công ty.

3.2. Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ:

Hội đồng quản trị đã tiến hành triệu tập và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Việc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Điều lệ Công ty được giám sát, kiểm tra và thực hiện đầy đủ. Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ các quyết nghị tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 16/05/2025:

- Phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện đúng phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, trong đó Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền cho cổ đông tỷ lệ 3%/cổ phiếu từ ngày 28/07/2025.
- Lựa chọn công ty kiểm toán: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã quyết định chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025. Tổng Giám đốc đã ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và triển khai thực hiện đúng quy định.
- Chi trả thù lao Ban kiểm soát: Công ty đã thực hiện việc chi trả thù lao Ban kiểm soát năm 2025 theo mức thù lao đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, cụ thể:
 - Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
 - Thành viên: 2.000.000 đồng/tháng.

(Xem chi tiết tại Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán)

4. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành:

Qua thực hiện công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 2025 đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các Quy chế, Quy định khác của Công ty. Các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phù hợp với chức năng và quyền hạn của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp theo đúng Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Điều lệ Công ty. Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị, giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, triển khai hoạt động kinh doanh theo đúng chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực trong công tác điều hành, vượt qua những thách thức và khó khăn, giữ ổn định hoạt động kinh doanh, thực hiện nghiêm túc các quyết định của Hội đồng quản trị để triển khai kế hoạch kinh doanh.

5. Giao dịch giữa Công ty, công ty con với người có liên quan:

- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty: Không phát sinh.
- Giao dịch giữa Công ty, công ty con của Công ty với những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty: Xem chi tiết tại Bản thuyết minh các Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.
- Giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không phát sinh.

II. Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông:

Ban kiểm soát đã nhận được sự hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Thành viên Ban kiểm soát được mời tham dự hầu hết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Trong năm, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ đơn thư nào của cổ đông đề nghị kiểm tra, xác minh các vấn đề liên quan đến hoạt động quản lý và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát không phát hiện vấn đề bất thường nào trong công tác quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các chức danh quản lý khác của Công ty.

III. Nhận xét - Đánh giá:

Năm 2025 tiếp tục là một năm còn nhiều khó khăn đối với hoạt động của Công ty, nhưng với sự nỗ lực lớn trong việc thực hiện quản lý và điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tiết giảm tối đa chi phí, Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao. Ban kiểm soát nhận định Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành trách nhiệm quản lý và điều hành của mình.

Ban kiểm soát đã thực hiện và hoàn thành các nhiệm vụ theo quy định tại các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

IV. Kiến nghị:

Do tác động của tình hình căng thẳng địa chính trị trên thế giới, Ban kiểm soát nhận định năm 2026 sẽ có rất nhiều thách thức và khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban kiểm soát kiến nghị Hội đồng quản trị tiếp tục tăng cường công tác chỉ đạo, giám sát triển khai đầu tư các dự án bất động sản thương mại trọng điểm đúng kế hoạch, tiến độ; giám sát việc chuẩn bị, sử dụng nguồn vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng mục đích, đúng quy định và đạt hiệu quả.

V. Định hướng hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát:

- 1) Tiếp tục giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị trong việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, và Ban Tổng Giám đốc.
- 2) Đánh giá, thẩm định các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty.
- 3) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban kiểm soát theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát trân trọng cảm ơn cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV Công ty đã giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện cho Ban kiểm soát hoạt động và hoàn thành nhiệm vụ được giao trong năm 2025. Kính chúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thành công tốt đẹp.

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban kiểm soát, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Phú Khánh

Số: 01/2026/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

V/v Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Công ty đã được công bố thông tin theo quy định và được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: <https://scid.vn> (mục: “Quan hệ cổ đông/Các báo cáo/Báo cáo tài chính”), gồm các nội dung sau:

- 1) Báo cáo kiểm toán độc lập.
- 2) Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025.
- 3) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.
- 4) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025.
- 5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản tại Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán như sau:

Stt	Chỉ tiêu cơ bản	BCTC riêng (đồng)	BCTC hợp nhất (đồng)
1	Tổng tài sản	2.355.051.742.644	2.612.157.923.416
2	Tổng doanh thu	177.109.182.062	199.788.715.049
2.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.461.315.015	100.610.252.626
2.2	Doanh thu hoạt động tài chính	142.446.171.546	18.945.888.585
2.3	Doanh thu khác	201.695.501	1.397.651.486
2.4	Lãi/lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		78.834.922.352
3	Tổng chi phí	73.381.476.407	118.137.889.277
3.1	Giá vốn hàng bán	9.834.924.794	35.517.517.600
3.2	Chi phí bán hàng	1.389.098.377	21.113.447.951
3.3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	55.847.520.012	58.910.819.323
3.4	Chi phí tài chính	5.458.474.262	1.322.100.000
3.5	Chi phí khác	851.458.962	1.274.004.403
4	Lợi nhuận trước thuế	103.727.705.655	81.650.825.772
5	Lợi nhuận sau thuế	103.804.173.596	74.869.867.572

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 02/2026/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
V/v Phân phối lợi nhuận năm 2025

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị;
- Căn cứ Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc;
- Căn cứ Báo cáo hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 cụ thể như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2025	103.804.173.596
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	51.902.086.798
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	5.190.208.680
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (1%)	1.038.041.736
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2025	45.673.836.382
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	213.734.393.377
5. Cổ tức năm 2025 (*)	0
6. Tổng lợi nhuận còn lại	259.408.229.759

Trong đó: (*) Công ty không thực hiện chia cổ tức năm 2025 vì cần tập trung nguồn vốn để đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại - dịch vụ lớn đang triển khai.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 03/2026/TT-BKS

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
V/v Chọn công ty kiểm toán năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 183/2013/TT-BTC ngày 04/12/2013 của Bộ Tài chính về kiểm toán độc lập đối với đơn vị có lợi ích công chúng;
- Căn cứ Danh sách doanh nghiệp kiểm toán và kiểm toán viên hành nghề được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 được ban hành kèm theo Quyết định số 902/QĐ-UBCK ngày 19/11/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty).

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là một trong những công ty kiểm toán độc lập có uy tín hàng đầu tại Việt Nam trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty cổ phần đại chúng nói chung và các công ty niêm yết nói riêng. Đồng thời, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C cũng là công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026. Bên cạnh đó, từ khi Công ty được thành lập đến nay, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã và đang cung cấp dịch vụ soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty, các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tiếp tục cung cấp dịch vụ soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty, giao người đại diện theo pháp luật của Công ty ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C và triển khai thực hiện theo quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Phú Khánh

Số: 04/2026/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
V/v Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua mức thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 (giữ nguyên như năm 2025), cụ thể như sau:

1. Thù lao Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 2.000.000 đồng/tháng.

(Thuế thu nhập cá nhân có liên quan đến các khoản thù lao trên do Công ty chi trả)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

Số: 05/2026/TT-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

V/v Thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 11/09/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ vào nhu cầu và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Công ty.

Nhằm đảm bảo công tác đầu tư, phát triển các dự án trọng điểm và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2026 diễn ra thuận lợi, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan:

- 1. Các hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan là Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh (“Saigon Co.op”) (Mã số doanh nghiệp: 0301175691)**
 - 1.1. Mọi quan hệ với Công ty:** Saigon Co.op là cổ đông lớn của Công ty, sở hữu trên 51% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty và là tổ chức có liên quan đến người nội bộ của Công ty.
 - 1.2. Nội dung, đối tượng của các hợp đồng, giao dịch:**
 - Thuê văn phòng;
 - Quản lý, vận hành Tòa nhà 131 Điện Biên Phủ;
 - Tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát các dự án thuộc hệ thống Saigon Co.op;
 - Saigon Co.op hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty dưới hình thức cho vay để thực hiện dự án.
 - Các hợp đồng, giao dịch khác theo đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu, năng lực của hai bên.
 - 1.3. Giá trị hợp đồng, giao dịch:**
 - Giao dịch có giá trị dưới 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị dưới 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên báo cáo tài chính gần nhất.

- Giao dịch có giá trị từ 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản Công ty ghi trên báo cáo tài chính gần nhất.
- 1.4. **Hiệu lực áp dụng:** Áp dụng cho các hợp đồng, giao dịch ký kết, phát sinh trong thời gian từ khi nội dung này được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt đến khi bế mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2027.
- 2. **Tổ chức thực hiện:**
 - 2.1. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề phát sinh khác liên quan đến hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông.
 - 2.2. Thống nhất ủy quyền cho Người đại diện pháp luật của Công ty quyết định, ký kết và thực hiện từng hợp đồng, giao dịch cụ thể giữa Công ty với bên có liên quan nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Website;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Anh Khoa

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

Số: 1.0971/26/TC-AC

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 4 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Người được ủy quyền

**Phạm Mỹ Tuyên****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3596-2026-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		488.339.110.665	419.523.066.260
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	158.152.882.910	82.101.119.656
1. Tiền	111		60.753.761.403	22.394.654.805
2. Các khoản tương đương tiền	112		97.399.121.507	59.706.464.851
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.525.800.000	288.266.823.126
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6.333.493.545)	(5.011.393.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	279.418.923.126
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		309.872.087.821	42.896.790.084
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	26.922.295.519	11.295.856.962
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.964.141.535	7.000.848.316
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.600.000.000	16.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	246.021.453.828	23.635.887.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.788.339.934	6.258.333.394
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	2.541.130.335	2.877.248.912
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.198.810.249	332.685.132
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.048.399.350	3.048.399.350
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.866.712.631.979	1.851.485.811.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.838.542.831	139.540.493.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	11.623.830.831	28.325.781.693
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.214.712.000	111.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.110.248.739	5.575.303.460
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.743.277.462	2.455.560.675
- Nguyên giá	222		7.424.538.346	12.010.145.201
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.681.260.884)	(9.554.584.526)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.366.971.277	3.119.742.785
- Nguyên giá	228		4.554.329.792	4.554.329.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.187.358.515)	(1.434.587.007)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	34.408.243.014	36.078.675.198
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.409.395.505)	(21.738.963.321)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		603.582.748.844	496.540.000.649
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	603.582.748.844	496.540.000.649
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.099.875.439.983	1.172.011.814.245
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	76.600.000.000	144.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(17.184.136.535)	(13.047.762.273)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.897.408.568	1.739.524.556
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.814.856.627	1.733.440.556
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13a	82.551.941	6.084.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.355.051.742.644	2.271.008.878.061



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		141.588.648.142	127.943.635.044
I. Nợ ngắn hạn	310		35.640.960.172	21.995.947.074
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	17.377.056.231	4.432.270.130
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	479.503.856	629.661.085
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.539.498.854	3.161.839.843
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		263.289.199	258.730.111
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		87.692.269	79.720.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a, c	519.722.130	545.198.127
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	15.374.197.633	12.888.527.533
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		105.947.687.970	105.947.687.970
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b, c	105.947.687.970	105.947.687.970
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

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


BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.213.463.094.502	2.143.065.243.017
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.213.463.094.502	2.143.065.243.017
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	895.924.527.529	867.538.509.941
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	317.538.566.973	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213.734.393.377	275.526.733.076
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		103.804.173.596	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.355.051.742.644	2.271.008.878.061

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026


 Lê Thị Diệu Linh
 Người lập


 Phạm Xuân Phong
 Kế toán trưởng


 Phạm Trung Kiên
 Tổng Giám đốc



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	34.461.315.015	34.506.192.940
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.461.315.015	34.506.192.940
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.834.924.794	10.049.548.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.626.390.221	24.456.644.296
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	142.446.171.546	90.999.889.345
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.458.474.262	5.531.081.307
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		1.389.098.377	395.432.668
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	55.847.520.012	51.544.402.645
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		104.377.469.116	57.985.617.021
11. Thu nhập khác	31	VI.6	201.695.501	152.431.567
12. Chi phí khác	32	VI.7	851.458.962	807.571.381
13. Lợi nhuận khác	40		(649.763.461)	(655.139.814)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		103.727.705.655	57.330.477.207
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	-	558.694.030
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13a	(76.467.941)	(252.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		103.804.173.596	56.772.035.177
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026


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

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		103.727.705.655	57.330.477.207
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	3.257.284.027	3.253.258.787
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 2c, 7	5.458.474.262	5.233.644.368
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 6	(142.630.273.853)	(91.143.987.578)
- 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		(30.186.809.909)	(25.326.607.216)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(258.968.822.719)	(31.491.162.070)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		30.846.336.407	2.733.090.299
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		255.785.384	1.204.059.076
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.18	23.650.000	30.370.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(944.302.011)	(425.352.301)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(258.974.162.848)	(53.275.602.212)
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		(126.914.958.004)	(24.992.861.448)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 9, VI.6	219.826.213	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(155.951.848.002)	(626.569.954.098)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		435.370.771.128	614.011.464.355
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(15.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	68.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		144.239.798.367	91.264.209.173
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		364.963.589.702	38.712.857.982



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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17a, 19a	(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		76.051.763.254	(14.575.379.810)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	82.101.119.656	96.676.499.466
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	158.152.882.910	82.101.119.656

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2026

Lê Thị Diệu Linh
Người lậpPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởngPhạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
www.a-c.com.vn

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam

Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

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

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

Tel: +84 (025) 8246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

Số: 1.0978/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 07 tháng 4 năm 2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C


CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN
A&C

Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền



Phạm Mỹ Tuyên

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3596-2026-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		534.044.474.982	578.664.570.784
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	195.208.197.522	209.613.045.664
1. Tiền	111		70.395.375.193	37.775.920.662
2. Các khoản tương đương tiền	112		124.812.822.329	171.837.125.002
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.525.800.000	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	(6.333.493.545)	(5.011.393.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	2.000.000.000	303.130.137.810
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		311.864.434.987	46.877.024.918
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	28.727.577.790	15.018.469.744
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	36.010.399.635	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	246.162.260.623	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		1.827.881.705	1.717.481.614
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.827.881.705	1.717.481.614
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.618.160.768	8.478.980.778
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	2.569.659.042	2.994.378.943
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.505.902.598	2.436.202.485
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.542.599.128	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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.078.113.448.434	1.985.371.612.098
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.838.542.831	139.560.493.693
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	11.623.830.831	28.325.781.693
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	111.214.712.000	111.234.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		73.176.339.987	78.787.164.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	70.809.368.710	75.657.782.840
- Nguyên giá	222		163.314.245.035	165.799.920.753
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(92.504.876.325)	(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	2.366.971.277	3.129.381.682
- Nguyên giá	228		5.946.410.250	5.946.410.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.579.438.973)	(2.817.028.568)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	34.408.243.014	36.078.675.198
- Nguyên giá	231		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.409.395.505)	(21.738.963.321)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		603.788.245.651	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	603.788.245.651	497.862.223.112
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.239.525.493.720	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	1.239.525.493.720	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		4.376.583.231	4.444.051.949
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.151.284.755	4.339.055.076
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	225.298.476	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		2.612.157.923.416	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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		167.825.254.324	161.167.059.251
I. Nợ ngắn hạn	310		52.407.429.534	47.234.603.460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	26.739.056.020	21.011.269.745
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		473.129.550	499.243.250
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.984.422.813	1.763.706.833
4. Phải trả người lao động	314	V.17	2.720.018.867	4.766.726.677
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		667.616.038	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		87.692.269	79.720.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	4.361.296.344	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	15.374.197.633	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		115.417.824.790	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	111.980.997.483	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	3.436.827.307	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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.444.332.669.092	2.402.869.123.631
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.444.332.669.092	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	548.408.141.563	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		74.869.867.572	-
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		2.612.157.923.416	2.564.036.182.882

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026



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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	100.610.252.626	99.050.317.216
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		100.610.252.626	99.050.317.216
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.517.517.600	37.139.570.321
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		65.092.735.026	61.910.746.895
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.945.888.585	20.378.049.788
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.322.100.000	305.100.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2c	78.834.922.352	66.256.162.217
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	21.113.447.951	20.868.359.232
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	58.910.819.323	54.302.471.532
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		81.527.178.689	73.069.028.136
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.397.651.486	1.598.013.899
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.274.004.403	1.199.511.973
14. Lợi nhuận khác	40		123.647.083	398.501.926
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		81.650.825.772	73.467.530.062
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	6.073.984.951	5.590.804.054
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	706.973.249	1.022.007.104
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>74.869.867.572</u>	<u>66.854.718.904</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		74.869.867.572	66.854.718.904
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>686</u>	<u>634</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	<u>686</u>	<u>634</u>

Tạ Ngọc Thảo
Người lậpPhạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		81.650.825.772	73.467.530.062
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	10.632.424.392	9.447.260.380
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, 7	1.322.100.000	7.663.061
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2c; VI.3, 7, 8	(97.867.320.651)	(86.778.310.238)
- 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		(4.261.970.487)	(3.855.856.735)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(226.673.260.976)	(6.855.894.885)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(110.400.091)	(766.157.253)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.040.813.987)	12.890.923.775
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		612.490.222	133.237.653
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(5.630.568.924)	(5.100.954.582)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	23.650.000	30.370.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(944.302.011)	(425.352.301)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(241.025.176.254)	(3.949.684.328)
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		(134.012.492.466)	(39.466.569.357)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a, 10; VI.7, 8	123.316.498	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(180.889.838.418)	(727.983.146.275)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		482.019.976.228	767.762.529.419
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		89.317.029.870	96.230.895.053
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		256.557.991.712	96.543.708.840

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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, 21	(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.937.663.600)	(12.635.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(14.404.848.142)	92.581.388.932
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 năm	70	V.1	195.208.197.522	209.613.045.664

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2026

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



**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam

Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

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

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

Tel: +84 (025) 8246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

**TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2025
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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

Số: 1.0980/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 (gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 09 tháng 4 năm 2026, từ trang 07 đến trang 17 đính kèm theo, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập theo cơ sở như mô tả tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty theo cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như mô tả tại thuyết minh số III.1 của Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



Các vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến về các vấn đề sau:

- Báo cáo này không trình bày các thông tin về tính hiệu quả của việc sử dụng nguồn vốn thu được từ tăng vốn điều lệ hoặc sự bảo toàn của nguồn vốn này (thuyết minh số III.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn).
- Báo cáo này chỉ được sử dụng để tổng hợp tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính và được lập để giúp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.
- Như đã trình bày tại mục II. của Báo cáo tình hình sử dụng vốn, số tiền còn lại chưa sử dụng theo phương án sử dụng vốn được Công ty dùng để gửi tiết kiệm hoặc luân chuyển vốn cho hoạt động kinh doanh.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền



Phạm Mỹ Tuyên

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3596-2026-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2026



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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Cơ sở phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 255.077.640.000 VND (từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thực hiện theo:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2011;
- Bản cáo bạch ngày 28 tháng 01 năm 2013;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024.

2. Thông tin về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn

- Tên cổ phiếu chào bán: cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 25.507.764 cổ phiếu.
- Giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 255.077.640.000 VND.
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền mua: 3:1.
- Phương thức chào bán: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua. Đối với cổ phiếu còn lại sau khi đã chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1 do cổ đông không thực hiện quyền mua và số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh sau làm tròn theo phương pháp số học, Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chào bán theo chương trình thu hút nguồn nhân lực và phát triển đơn vị với mức giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian thực hiện: dự kiến quý 3 năm 2011.
- Mục đích phát hành:
 - Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 01/2011/NQ/ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 4 năm 2011 và Bản cáo bạch ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Công ty về việc sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND, kế hoạch sử dụng vốn đã công bố theo Bản cáo bạch như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 - 2016	448.427.805 USD	195.600.000.000 VND
Dự án Co.opmart tại Cát Bi, TP. Hải Phòng	2011 - 2013	62.190.000.000 VND	43.530.000.000 VND
Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 - 2014	105.600.000.000 VND	15.850.000.000 VND
Cộng			254.980.000.000 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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty chỉ còn đầu tư cho 02 dự án với số tiền dự kiến phân bổ cho các dự án như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 – 2016	448.427.805 USD	198.450.000.000 VND
Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An	2011 – 2014	105.600.000 000 VND	15.850.000.000 VND
Cộng			214.300.000.000 VND

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2013 để tăng vốn điều lệ từ 744.922.360.000 VND lên 1.000.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty chỉ còn đầu tư cho Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op, chi tiết như sau:

Tên dự án	Thời gian triển khai dự án	Tổng vốn đầu tư của dự án	Trong đó nguồn vốn cổ phiếu từ nguồn phát hành thêm cổ phiếu
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	2011 – 2016	448.427.805 USD	198.450.000.000 VND
Cộng			198.450.000.000 VND

Đối với Dự án Trung tâm Thương mại – Siêu thị Co.opmart tại TP. Vinh, tỉnh Nghệ An mà Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt đầu tư trước đó, đôi tác đã ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty để triển khai dự án là Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (sau đây gọi tắt là “Công ty BMC”) đang gặp vướng mắc về thủ tục pháp lý đất đai tại địa phương nên không thể bàn giao mặt bằng cho Công ty theo đúng tiến độ đã cam kết. Năm 2022, Công ty đã khởi kiện Công ty BMC ra tòa án có thẩm quyền để yêu cầu thanh toán tiền nợ còn tồn đọng cho Công ty và yêu cầu chấm dứt hợp đồng hợp tác do Công ty BMC không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng. Năm 2023, tòa án có thẩm quyền đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác và buộc Công ty BMC phải thanh toán nợ gốc và lãi chậm thanh toán cho Công ty. Do đó Công ty sẽ không tiếp tục đầu tư dự án này và chuyển khoản nợ phải thu khi Công ty thu hồi được từ Công ty BMC để bổ sung vào vốn lưu động của Công ty phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Do đó, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu chỉ còn sử dụng cho Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op nêu trên.

3. Thực tế thực hiện

Dựa trên phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong khoảng thời gian từ ngày 04 tháng 3 năm 2013 đến ngày 04 tháng 5 năm 2013 với thông tin chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu đã phân phối : 25.507.764 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông
- Giá chào bán : 10.000 VND/cổ phiếu
- Tổng số tiền thu được : 255.077.640.000 VND
- Tổng chi phí (phí tư vấn hồ sơ phát hành) : 100.000.000 VND
- Tổng thu ròng : 254.977.640.000 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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo tình hình sử dụng vốn (tiếp theo)


II. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu 255.077.640.000 VND đã được Công ty sử dụng như sau:

Tên dự án	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 01/01/2025	Số tiền sử dụng trong năm	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025	Ghi chú
Dự án An Phú – Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op	29.011.807.478	-	29.011.807.478	Xem chi tiết ở Phụ lục
Cộng	29.011.807.478	-	29.011.807.478	


Số tiền còn lại chưa sử dụng theo phương án sử dụng vốn được Công ty dùng để gửi tiết kiệm hoặc luân chuyển vốn cho hoạt động kinh doanh.

Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của các thông tin công bố trong Báo cáo này.


Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2026


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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
1	VT01/0513	27/05/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 05/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	42.417.262
2	VT01/0613	25/06/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 06/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - AN PHÚ	31.017.622
3	0039/0713	12/07/2013	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐANG ĐỊNH TIỀN	11.993.520
4	VT01/0713	25/07/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 07/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.410
5	VT01/0813	26/08/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 08/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	32.519.901
6	VT01/0913	25/09/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 09/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	30.487.407
7	VT01/1013	25/10/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 10/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	24.389.926
8	VT01/1113	25/11/2013	CHI TRẢ LÃI VAY THÁNG 11/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM	31.503.653
9	KC09/1213	05/12/2013	TRẢ NỢ GÓC VÀ LÃI VAY THÁNG 12/2013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL - VIETINBANK TP.HCM - NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN	10.162.473
10	0075/1213	26/12/2013	THANH TOÁN CHI PHÍ PHÁT QUANG VỆ SINH MẶT BẰNG DỰ ÁN AN PHÚ - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐỒNG Á	24.818.182
11	0054/0114	23/01/2014	THÍ CÔNG PHÁT CỎ VÀ BOM NƯỚC XỬ LÝ NGẬP - CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI QUẬN TIỀN PHONG	4.545.455
12	0082/0114	27/01/2014	THANH TOÁN PHẦN CÓN LẠI HỆ THIẾT KẾ KHU TMDV & NHÀ Ở SGC SỐ 008/HĐKT-MTD/2012 - HĐ AA/11P 0000065 - CÔNG TY TNHH TƯ VẤN - THIẾT KẾ MINH TIỀN	130.496.292
13	0001/0414	01/04/2014	THANH TOÁN ĐỢT 1, 2 HĐ TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHU PHỨC HỢP NHÀ Ở - TTTM AN PHÚ QUẬN 2 - CTY TNHH NGÔI NHÀ ĐỒNG DƯƠNG (INDOCHINA HOUSE)	1.050.000.000



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
14	0012/0614	11/06/2014	TT CHI PHÍ BỐC MỘ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN P. AN PHÚ, QUẬN 2 - HĐ 52/HĐ-MTĐT - HĐ AA/12P 0015580. - CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ TPHCM	32.507.000
15	0040/0614	23/06/2014	TT CHI PHÍ ĐO LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở NHÀ Ở - DỰ ÁN AN PHÚ - ĐANG ĐÌNH TIỀN	4.641.780
16	0006/1214	03/12/2014	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẠT KHĂN CÁP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DUNG 2 NGÔI MỘ THEO HĐ 18/HĐKT. HĐ AA/12P -15. - TRUNG TÂM BT&PH GIÁ TRỊ DI TÍCH LỊCH SỬ - VH TP.HCM	29.196.291
17	0021/1214	10/12/2014	TT ĐỢT 1 - 50% GTHĐ SỐ 04/HĐKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẠT 8 NGÔI MỘ CÓ. HĐ BT/14P - 000091 NGÀY 03/12/2014. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ	1.148.949.938
18	ANPHU01/1214	23/12/2014	KC TIỀN BÔI THUỒNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THẦN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 1) - ĐANG ĐÌNH TIỀN	165.000.000
19	0062/1214	25/12/2014	TT ĐỢT 1 CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1) TẠI AN PHÚ, Q2. HĐ NG/14P - 753 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	65.454.545
20	0033/0115	15/01/2015	TT TIỀN ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ CẨM MỘC AN PHÚ THEO HĐ 191/ĐĐBĐ. HĐ BT/11P - 104 - CÔNG TY TNHH ĐO ĐẠC - TƯ VẤN XD BÊN THÀNH	17.309.217
21	0030/0315	31/03/2015	TT TIỀN HỖ TRỢ BÔI THUỒNG THIẾT HẠ NHÀ ĐẤT TẠI DỰ ÁN 87 HA KQH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ AN PHÚ, QUẬN 2 (MAI VĂN XIÊU) - MAI VĂN XIÊU	300.000.000
22	0033/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỔ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM THỊ BÍCH NGÀ	1.650.000.000
23	0034/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỔ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - PHAN THỊ MỸ TIỀN	500.000.000
24	0035/0415	16/04/2015	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 1.072 M2 THUỘC MỘT PHẦN THỪA ĐẤT SỐ 41,47,48 TỔ BẢN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2. - NGUYỄN THỊ NĂM	350.000.000



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
25	V3023291	03/08/2015	THU HỒI KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠ CHO CÁC HỘ DÂN NÀM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(MAI VĂN XIÊU) - AN PHÚ	(25.341.333)
26	ANPHU01/0815	31/08/2015	KC TIỀN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÁC HỘ THÂN NHÂN CÁC NGÔI MỘ DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (ĐỢT 2) - ĐĂNG ĐÌNH TIỀN	120.000.000
27	0023/0915	15/09/2015	TT ĐỢT 2 - 50% GTHĐ SỐ 04/HĐKT VỀ VIỆC TỔ CHỨC KHAI QUẬT 8 NGÔI MỘ CỎ. HĐ BT/14P - 0000261 NGÀY 08/09/2015. - BẢO TÀNG LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	1.148.949.938
28	0033/0915	24/09/2015	TT 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 - HĐ LN/15P 0000263 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THÀNH VIÊN	81.000.000
29	DC01/1015	01/10/2015	KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - CHI PHÍ LÃI VAY BT VT01/1013 THEO HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG SỐ 12.155.8001/HĐTDTL-VIETINBANK - AN PHÚ	6.097.481
30	DC06/1015	01/10/2015	KC CHI PHÍ DỰ ÁN AN PHÚ - KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠ CHO CÁC HỘ DÂN NÀM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ - MAI VĂN XIÊU (V3023291 NGÀY 03/08/2015) - AN PHÚ	4.071.333
31	0018/1015	08/10/2015	56 TỜ BÀN ĐỒ SỐ 23 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2.(ÔNG ĐÀO VĂN KHÁNH) - ĐÀO VĂN KHÁNH	3.300.000.000
32	0003/1115	04/11/2015	111 TỜ BÀN ĐỒ SỐ 3 TẠI PHƯỜNG AN PHÚ, QUẬN 2.(BÀ NGUYỄN THỊ THIÊN) - NGUYỄN THỊ THIÊN	2.150.000.000
33	V018971	27/11/2015	THU HỒI KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠ CHO CÁC HỘ DÂN NÀM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(NGUYỄN THỊ THIÊN) - AN PHÚ	(243.520.750)
34	V5762	25/01/2016	THU HỒI KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠ CHO CÁC HỘ DÂN NÀM TRONG DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 CHO BAN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÒNG MẶT BẰNG.(VÕ THANH TÙNG)	(276.053.550)
35	0024/0216	29/02/2016	TT ĐỢT 2 - 30% PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 - HĐ LN/16P 11	81.000.000
36	LC01/0416	12/04/2016	AN PHÚ	352.990.282



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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
37	0039/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG DỰ ÁN AN PHÚ THEO HĐ SỐ 09/HĐKT, 11/PLHĐ NGÀY 31/12/2010.	161.214.331
38	0043/0416	27/04/2016	TT ĐỢT 2 (ĐỢT CUỐI) - CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG DỰ ÁN KHAI QUẬT KHÁN CẤP 8 NGÔI MỘ VÀ PHỤC DỰNG 2 NGÔI MỘ THEO HĐ 18/HĐKT - DA AN PHÚ. HĐ AA/12P 36	29.196.292
39	KC06/1116	28/11/2016	CHI PHÍ THI CÔNG RÀ PHÁ BOM, MÍN, VẬT NÔ TẠI DỰ ÁN AN PHÚ Q2 (100%) THEO HĐ 191/2016/HĐ-RPBM. HĐ 468	20.090.909
40	0043/1116	30/11/2016	TT ĐỢT 3 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/16P 443	84.000.000
41	LC01/0317	28/03/2017	THANH TOÁN ĐỢT 1 (10%) THEO HĐ 09/2017/HĐKT-AP NGÀY 03/03/17 - SỐ HĐ DP/14P 0000169 - 28/03/17 - CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ DP	1.181.818.182
42	0044/0417	28/04/2017	TT ĐỢT 4 PHÍ TƯ VẤN PHÁP LUẬT THEO HĐ DVPL SỐ 141/2015 VÀ PHỤ LỤC SỐ 02/PLHĐVPPL-2016 - HĐ LN/17P 0000075 - CÔNG TY LUẬT TNHH LNT & THÀNH VIÊN	30.000.000
43	KC07/0717	14/07/2017	TT ĐỢT 1 (30%) HĐ 01/2017/HĐKS-AP NGÀY 04/07/17 - CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT - DỰ ÁN NHÀ Ở, TM & DV AN PHÚ - CÔNG TY TNHH TMDV CÔNG NGHỆ NƯỚC B.A.T.T	94.318.181
44	TV01/0917	05/09/2017	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 (HĐ 390/2014/HĐ-TTKT1) TẠI AN PHÚ, Q2. HĐ NG/17P - 003- ĐỢT 2 - CTY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP	32.727.273
45	TV04/1217	31/12/2017	CHI PHÍ KIỂM TOÁN HÀNG MỤC HÀNG RÀO BAO DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TM&DV QUẬN 2- HĐ 144.XD/2015/HĐKT - CN TẠI TP. HCM - CTY TNHH TVĐT.TC, KT, THUẾ-KT COM.PT	8.998.389
46	0015/0218	12/02/2018	TT TIỀN ĐỀN BÙ GIẢI TỎA LÔ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH 589,25 M2 TẠI P. AN PHÚ, QUẬN 2. - PHẠM CÔNG HOANH	1.850.000.000
47	0018/0218	12/02/2018	TT KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT Q4/2017 VÀ Q1/2018 KHU ĐÔ THỊ P.AN PHÚ, QUẬN 2 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THỦ THIÊM	10.744.353.962
48	TV01/0318	13/03/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HĐ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT 1- 50%) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	366.225.000



30492106
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TƯ PHÁT TRIỂN
SÀI GÒN CO.OP
NH-TP.HỒ

449813
GTYT
ĐÀN VÀ
&C
1-TP.H

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 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Bảng kê chi tiết chi phí Dự án An Phú - Khu Thương mại Dịch vụ và Nhà ở Sài Gòn Co.op

Đơn vị tính: VND

STT	SỐ PHIẾU	NGÀY	NỘI DUNG	SỐ TIỀN
49	TV02/1018	29/10/2018	CHI PHÍ CUNG CẤP DỊCH VỤ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN CHO DỰ ÁN AN PHÚ, QUẬN 2 THEO HỒ CBRE/HCM-MR-C021/2018 NGÀY 21/02/2018 (ĐỢT CUỐI) - CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)	77.852.500
50	JNC1911_0000	05/11/2019	TT KINH PHÍ ĐÓNG GÓP THỰC HIỆN CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN HẠ TẦNG KỸ THUẬT KẾT P. AN PHÚ, Q.2	170.738.379
51	TV2206_00035	01/06/2022	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 TẠI AN PHÚ, Q2 THEO HỒ 390/2014/HĐ-TTKT1), PL01/PLHĐ-AP NGÀY 26/3/2021 & PL 02/PLHĐ NGÀY 15/11/2021 - ĐỢT CUỐI	294.545.455
52	JNC2209_0003	29/09/2022	TT ĐÓNG GÓP KINH PHÍ GIẢI QUYẾT BỒI THƯỜNG CHO BÀ TRẦN THỊ CÂY TẠI DỰ ÁN KĐT PHÁT TRIỂN P. AN PHÚ, TP. THỦ ĐỨC	1.433.637.350
53	TV2308_00006	28/08/2023	CHI PHÍ LẬP VI BẢNG THEO HỒ 452/2023/HDDV-VB NGÀY 31/7/2023- DA AN PHÚ	15.000.000
CỘNG				29.011.807.478

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2026



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam

Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam

Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

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

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

Tel: +84 (025) 8246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (029) 2376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ

TP.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (Công ty);
- Căn cứ Biên bản phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 26/06/2026 của Công ty (Đại hội).

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 2. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025 và định hướng hoạt động năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc.

1. Kết quả thực hiện năm 2025:

- Tổng doanh thu: 177,1 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 103,7 tỷ đồng.

2. Kế hoạch năm 2026:

- Tổng doanh thu: 173,0 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 40,5 tỷ đồng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán theo Tờ trình số 01/2026/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 5. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Tờ trình số 02/2026/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

Nội dung	Số tiền (đồng)
1. Lợi nhuận sau thuế năm 2025	103.804.173.596
2. Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025:	
2.1. Trích Quỹ đầu tư phát triển (50%)	51.902.086.798
2.2. Trích Quỹ Hội đồng quản trị (5%)	5.190.208.680
2.3. Trích Quỹ phúc lợi, khen thưởng (1%)	1.038.041.736
3. Lợi nhuận còn lại của năm 2025	45.673.836.382
4. Lợi nhuận còn lại của những năm trước	213.734.393.377
5. Cổ tức năm 2025 (*)	0
6. Tổng lợi nhuận còn lại	259.408.229.759

Trong đó: (*) Công ty không thực hiện chia cổ tức năm 2025 vì cần tập trung nguồn vốn để đầu tư cho các dự án bất động sản thương mại - dịch vụ lớn đang triển khai.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 6. Thông qua việc chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để cung cấp dịch vụ kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty theo Tờ trình số 03/2026/TT-BKS của Ban kiểm soát.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 7. Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 theo Tờ trình số 04/2026/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

1. Thù lao cho Hội đồng quản trị:

- Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao cho Ban kiểm soát:

- Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên: 2.000.000 đồng/tháng.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 8. Thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với bên có liên quan theo Tờ trình số 05/2026/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Đại hội đã biểu quyết tán thành: ...% tổng số phiếu tham gia biểu quyết.

Điều 9. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông Công ty nhất trí thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/06/2026.

Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất giao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- UBCKNN, SGDCK HN;
- Website (để CBTT);
- Lưu: VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP



THẺ BIỂU QUYẾT

V.....

.....

Tổng số phiếu biểu quyết:..... phiếu