

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

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

Số/No.: 198 /2026/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ/
Periodic information disclosure

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2026
Ho Chi Minh City, date 29 month 8 year 2026

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

Kính gửi/To:

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

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

Mã chứng khoán/Stock symbol: SID

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

Địa chỉ giao dịch/Trading address: Tầng 23, 131 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.HCM/
23rd Floor, 131 Dien Bien Phu Street, Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City

Điện thoại/Telephone: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Email: info@scid-jsc.com

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

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

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

Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure: Báo cáo tài chính riêng và
Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét/The audited semi-annual
separate and consolidated financial statements in 2026.

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

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

Nơi nhận/Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR 



Phạm Trung Kiên

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

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

Số/No.: **197** /2026/CV-SCID
V/v/Ref Công bố thông tin định kỳ BCTC/
*Periodic information disclosure on
financial statements*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng **8** năm 2026
Ho Chi Minh City, date 29 month 8 year 2026

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2026 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/*Complying with the provisions of Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company would like to disclose the audited semi-annual financial statements in 2026 with Hanoi Stock Exchange as follows:*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op/*SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID
 - Địa chỉ/*Address*: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM/*199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City*
 - Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
 - Email: info@scid-jsc.com Website: https://scid.vn
2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*:
 - BCTC bán niên năm 2026/*The semi-annual financial statements in 2026*:
 - ☒ BCTC riêng (tổ chức đăng ký giao dịch không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/*Separate financial statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units)*;
 - ☒ BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con)/*Consolidated financial statements (Listed organizations have subsidiaries)*;
 - ☐ BCTC tổng hợp (tổ chức đăng ký giao dịch có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/*Combined financial statements (Listed organizations has an accounting units directly under its own accounting system)*.
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases in which the cause must be explained*:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2026)/*The auditing organization*

expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2026):

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2026)/*Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2026):*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 29/8/2026 tại đường dẫn: <https://scid.vn> (Mục: “*Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính*”)/*This information was published on the Company’s website on 29/8/2026 at the link: https://scid.vn (Section: “Shareholder relations/Financial report”)*.

Tài liệu đính kèm/Attachments:

- BCTC riêng và BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã được soát xét/*The audited semi-annual separate and consolidated financial statements in 2026;*
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

Nơi nhận/Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR 



Phạm Trung Kiên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026**

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



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2 - 4
3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	5
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	6
5. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	7 - 10
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	12 - 13
8. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	14 - 53
9. Phụ lục	54 - 58



THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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



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

Trụ sở hoạt động

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Vũ Anh Khoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Phan Thành Duy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024
Ông Lê Trường Sơn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2026

Ban kiểm soát

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026
Ông Phạm Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2023
Ông Phan Thành Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Kiên - Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

166-C
Y
N
TRIỂN
CO.OP
5 CHỈ

AN
CHỈ



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Trung Kiên
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2026



Số: 1.1391/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		566.695.646.268	534.044.474.982
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	148.058.124.948	195.964.135.271
1. Tiền	111		93.877.546.867	70.395.375.193
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.180.578.081	125.568.760.078
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		58.414.895.341	26.139.361.644
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(6.638.593.545)	(6.333.493.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	51.194.195.341	18.613.561.644
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		341.024.047.877	294.494.935.594
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	29.105.730.373	28.727.577.790
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	85.049.513.953	36.010.399.635
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	242.504.606.612	245.392.761.230
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.149.465.347	1.827.881.705
1. Hàng tồn kho	141		1.149.465.347	1.827.881.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		18.049.112.755	15.618.160.768
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	1.488.008.392	2.569.659.042
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		13.421.868.563	9.505.902.598
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	3.139.235.800	3.542.599.128
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		2.083.822.081.658	2.078.113.448.434
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		122.586.388.288	122.838.542.831
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211	V.3b	11.371.676.288	11.623.830.831
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác		215	V.5b	111.214.712.000	111.214.712.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		216		-	-
II. Tài sản cố định		220		68.845.804.199	73.176.339.987
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.9	66.842.115.906	70.809.368.710
- Nguyên giá		222		163.061.274.678	163.314.245.035
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(96.219.158.772)	(92.504.876.325)
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	2.003.688.293	2.366.971.277
- Nguyên giá		228		5.946.410.250	5.946.410.250
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(3.942.721.957)	(3.579.438.973)
III. Tài sản sinh học dài hạn		230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ		231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành		232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành		233		-	-
- Nguyên giá		234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế		235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn		236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn		237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn		238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư		240	V.11	33.573.026.922	34.408.243.014
- Nguyên giá		241		57.817.638.519	57.817.638.519
- Giá trị hao mòn lũy kế		242		(24.244.611.597)	(23.409.395.505)
V. Tài sản dở dang dài hạn		250		663.165.363.359	603.788.245.651
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		252	V.12	663.165.363.359	603.788.245.651
VI. Đầu tư tài chính dài hạn		260		1.192.035.446.884	1.239.525.493.720
1. Đầu tư vào công ty con		261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		262	V.2c	1.192.035.446.884	1.239.525.493.720
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác		270		3.616.052.006	4.376.583.231
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		271	V.8b	3.508.678.195	4.151.284.755
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		272	V.13	107.373.811	225.298.476
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác		274		-	-
5. Lợi thế thương mại		279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		2.650.517.727.926	2.612.157.923.416



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ		300		183.279.250.176	167.825.254.324
I. Nợ ngắn hạn		310		64.414.313.394	52.407.429.534
1. Phải trả người bán ngắn hạn		311	V.14	34.663.172.338	26.739.056.020
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312		471.782.300	473.129.550
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		313	V.15	423.838.290	426.612.690
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn		314	V.16	2.188.866.039	1.984.422.813
5. Phải trả người lao động		315	V.17	2.436.517.662	2.720.018.867
6. Chi phí phải trả ngắn hạn		316		525.283.482	667.616.038
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn		318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		319		36.897.422	87.692.269
9. Phải trả ngắn hạn khác		320	V.18a, c	4.371.405.691	3.934.683.654
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		321		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		323	V.19	19.296.550.170	15.374.197.633
13. Quỹ bình ổn giá		324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		325		-	-
II. Nợ dài hạn		330		118.864.936.782	115.417.824.790
1. Phải trả người bán dài hạn		331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn		332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn		333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn		334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác		338	V.18b, c	115.066.564.616	111.980.997.483
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		339		-	-
8. Trái phiếu chuyển đổi		340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi		341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		342	V.20	3.798.372.166	3.436.827.307
11. Dự phòng phải trả dài hạn		343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		344		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.467.238.477.750	2.444.332.669.092
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	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	947.826.614.327	895.924.527.529
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.21	519.411.863.423	548.408.141.563
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		490.277.804.349	548.408.141.563
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		29.134.059.074	-
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		2.650.517.727.926	2.612.157.923.416

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026


Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

Phạm Trung Kiên
Người đại diện theo pháp luật


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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	53.729.054.078	47.462.113.079
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53.729.054.078	47.462.113.079
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.762.876.194	18.537.005.253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.966.177.884	28.925.107.826
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.741.348.241	12.322.083.964
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	305.100.000	1.118.700.000
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	9.511.296.823	9.461.263.516
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	29.910.740.968	27.940.784.262
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	V.2c	35.578.694.264	41.749.565.893
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32.559.082.598	44.476.009.905
13. Thu nhập khác	31	VI.7	465.805.113	26.713.972
14. Chi phí khác	32	VI.8	341.792.843	495.656.789
15. Lợi nhuận khác	40		124.012.270	(468.942.817)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.683.094.868	44.007.067.088
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	3.069.566.270	3.093.696.573
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9	479.469.524	498.747.540
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>29.134.059.074</u>	<u>40.414.622.975</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>29.134.059.074</u>	<u>40.414.622.975</u>
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>251</u>	<u>373</u>
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	<u>251</u>	<u>373</u>

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.683.094.868	44.007.067.088
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	5.200.611.880	5.234.771.718
- Các khoản dự phòng	03	V.2a	305.100.000	1.118.700.000
- 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, tài chính	05	V.2c; VI.3	(38.320.042.505)	(54.071.649.857)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(131.235.757)	(3.711.111.051)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.428.531.621)	(20.959.728.700)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		678.416.358	(11.175.601)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		3.668.222.222	15.075.686.535
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.724.257.210	1.277.781.271
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(2.724.727.102)	(2.172.133.964)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.19	2.840.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(2.308.737.879)	(514.560.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.519.496.569)	(11.015.241.510)
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	V.4, 9, 12, 14	(99.876.739.359)	(40.586.421.956)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.3a	185.185.185	243.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(34.580.633.697)	(178.889.838.418)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	303.130.137.810
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		85.888.448.517	72.104.211.638
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(46.383.739.354)	156.001.089.074



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu 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.15	(2.774.400)	(15.135.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40		(2.774.400)	(15.135.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		50		(47.906.010.323)	144.970.712.564
Tiền và tương đương tiền đầu năm		60	V.1	195.964.135.271	209.613.045.664
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		70	V.1	148.058.124.948	354.583.758.228

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 05 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, tờ bản đồ 35, Khu 2, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	29 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn - Vĩnh Long ⁽ⁱ⁾	Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, tổ 9, khóm Tân Vĩnh Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long	Khách sạn	100,00%		100,00%	
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Festi Vĩnh Long ⁽ⁱⁱ⁾	Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10, tổ 9, khóm Tân Vĩnh Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%		100,00%	

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1501169961, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn - Vĩnh Long 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty chưa thực hiện góp vốn và đã thực hiện góp vốn đủ vào ngày 31 tháng 7 năm 2026.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1501169986, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Festi Vĩnh Long 10.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty chưa thực hiện góp vốn và đã thực hiện góp vốn đủ vào ngày 03 tháng 8 năm 2026.

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	09 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Khu văn phòng lầu 02, Tòa nhà số 121, đường Phạm Văn Thuận, phường Tam Hiệp, TP. Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	Số 1058 Nguyễn Văn Linh, Khu phố 35, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	Lô T3-1.1, khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh, đường Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	Lô đất số 7, đường 25/4, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	Tổ 21, khóm Châu Quới 3, phường Châu Đốc, tỉnh An Giang	Bán lẻ hàng hóa công ty kinh doanh trong siêu thị, trung tâm thương mại	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 132 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 131 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tập đoàn lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"); Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty mẹ đã được đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM (Hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết) thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán "SID" theo Quyết định số 902/QĐ-SGDHN ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 09 tháng 01 năm 2017.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99; Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giá định hoạt động liên tục.

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chi tiêu này mà trình bày tại chi tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời từ chênh lệch giá.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trong quá trình nắm giữ, Tập đoàn không tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp nhập bình quân gia quyền. Việc thay đổi phương pháp tính giá vốn của chứng khoán kinh doanh sẽ được xử lý như thay đổi chính sách kế toán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

Chi phí dịch vụ cloud server

Chi phí dịch vụ cloud server đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ.

Chi phí cải tạo, di dời văn phòng

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

Chi phí sửa chữa tài sản

Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa, bảo dưỡng hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo (thường là 03 năm).

Các chi phí chờ phân bổ khác

Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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

Chương trình phần mềm máy tính

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Website Công ty

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu “Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư” trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

<u>Loại bất động sản đầu tư</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	39 – 47
Nhà	30

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm: các khoản tiền nhận trước của người mua mà Tập đoàn chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; các khoản doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

16. Vốn góp của chủ sở hữu

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chi phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Tập đoàn ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, các công ty trong Tập đoàn ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, các công ty trong Tập đoàn xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

21. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- Công ty liên kết và các công ty khác trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị Công ty mẹ và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Tập đoàn, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của Công ty mẹ, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty mẹ và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty mẹ.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Tập đoàn, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	519.137.885	441.464.312
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.358.408.982	69.953.910.881
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	78.654.770.654	53.936.752.481
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	13.298.996.033	15.113.863.475
- Các ngân hàng khác	1.404.642.295	903.294.925
Các khoản tương đương tiền	54.180.578.081	125.568.760.078
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	40.000.000.000	-
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	12.000.000.000	104.839.121.507
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	-	18.560.000.000
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.000.000.000	1.413.700.822
- Lãi dự thu	180.578.081	755.937.749
Cộng	148.058.124.948	195.964.135.271



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đầu tư 1.017.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thủ Đức với giá mua và chi phí mua là 13.859.293.545 VND, giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 7.220.700.000 VND.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	6.333.493.545	5.011.393.545
Trích lập dự phòng trong kỳ	305.100.000	1.118.700.000
Số cuối kỳ	<u>6.638.593.545</u>	<u>6.130.093.545</u>

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	34.594.195.341	34.594.195.341	-	2.013.561.644	2.013.561.644	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	31.000.000.000	31.000.000.000	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.100.000.000	1.100.000.000	-	-	-	-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	494.195.341	494.195.341	-	13.561.644	13.561.644	-
Cho vay	16.600.000.000	16.600.000.000	-	16.600.000.000	16.600.000.000	-
- Cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan) vay ⁽ⁱ⁾	16.600.000.000	16.600.000.000	-	16.600.000.000	16.600.000.000	-
Cộng	<u>51.194.195.341</u>	<u>51.194.195.341</u>	<u>-</u>	<u>18.613.561.644</u>	<u>18.613.561.644</u>	<u>-</u>

- (i) Khoản cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan) vay không tài sản đảm bảo với lãi suất 6,6%/năm.

Tập đoàn đánh giá khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn có khả năng thu hồi đầy đủ và không phải trích lập dự phòng tổn thất.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**2c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư			Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư		
	Giá gốc		Cộng	Giá gốc		Cộng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau ⁽ⁱ⁾	74.970.000.000	(1.831.828.041)	73.138.171.959	74.970.000.000	(3.932.672.232)	71.037.327.768
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ ⁽ⁱⁱ⁾	74.800.000.000	22.455.984.323	97.255.984.323	74.800.000.000	21.944.522.934	96.744.522.934
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24.500.000.000	2.312.332.353	26.812.332.353	24.500.000.000	106.521.858	24.606.521.858
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa ^(iv)	7.440.520.518	8.686.056.900	16.126.577.418	7.440.520.518	10.487.602.348	17.928.122.866
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin ^(v)	754.099.056.000	112.935.028.056	867.034.084.056	754.099.056.000	165.526.135.978	919.625.191.978
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai ^(vi)	53.900.000.000	3.073.896.341	56.973.896.341	53.900.000.000	2.050.089.754	55.950.089.754
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đồng Bắc ^(vii)	32.000.000.000	(380.614.662)	31.619.385.338	32.000.000.000	(324.628.252)	31.675.371.748
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc ^(viii)	18.750.000.000	4.325.015.096	23.075.015.096	18.750.000.000	3.208.344.814	21.958.344.814
Cộng	1.040.459.576.518	151.575.870.366	1.192.035.446.884	1.040.459.576.518	199.065.917.202	1.239.525.493.720

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 5 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Cà Mau cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Cần Thơ cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 13 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600753610 (số cũ 4702001225), đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 22 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa 7.440.520.518 VND, tương đương 29,00% vốn điều lệ.
- (v) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin 754.099.056.000 VND, tương đương 36,00% vốn điều lệ.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315949585, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2019, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 24 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai 53.900.000.000 VND, tương đương 49,00% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702088237, đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh (nay là Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40,00% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20 tháng 9 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Giao dịch với các công ty liên kết

Giao dịch giữa Tập đoàn với các công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.2b.

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	27.955.874.938	-	27.119.104.102	-
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	3.417.352.443	-	1.637.985.142	-
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	145.044.642	-	235.504.583	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	1.615.972.602	-	3.022.797.300	-
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	22.777.505.251	-	22.169.049.077	-
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	-	-	53.768.000	-
Phải thu các khách hàng khác	1.149.855.435	-	1.608.473.688	-
Cộng	29.105.730.373	-	28.727.577.790	-

Trong đó khoản phải thu chưa bao gồm thuế GTGT liên quan đến thanh lý tài sản cố định là 0 VND (số đầu năm là 185.185.185 VND).



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau (là bên liên quan)	11.371.676.288	-	11.623.830.831	-
Cộng	11.371.676.288	-	11.623.830.831	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	82.263.957.758	27.784.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Thành Phú	-	3.662.163.895
Các nhà cung cấp khác	2.785.556.195	4.564.235.740
Cộng	85.049.513.953	36.010.399.635

Trong đó số dư của khoản trả trước người bán về đầu tư xây dựng cơ bản dở dang là 83.134.514.652 VND (số đầu năm là 35.509.941.535 VND).

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh (là bên liên quan) - chi hộ	34.744.377	-	-	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC ⁽ⁱ⁾	15.635.803.061	(15.635.803.061)	15.635.803.061	(15.635.803.061)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱⁱ⁾	123.324.261.480	-	123.324.261.480	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	95.000.000	-	80.000.000	-
Tạm ứng	3.384.780.070	-	4.898.376.870	-
Doanh thu tư vấn quản lý trích trước	-	-	1.232.653.461	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	30.017.624	-	221.666.358	-
Cộng	242.504.606.612	(15.635.803.061)	245.392.761.230	(15.635.803.061)



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

- (i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (sau đây gọi tắt là “Công ty BMC”) liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai số 645/HĐ/2011 ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa Công ty mẹ và Công ty BMC. Tuy nhiên Công ty BMC không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó Công ty mẹ đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – TP. Hồ Chí Minh) yêu cầu Công ty BMC thanh toán các chi phí Công ty mẹ đã chi trả cho dự án. Ngày 15 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, theo đó Công ty BMC phải thanh toán cho Công ty mẹ tiền nợ gốc là 17.433.240.000 VND. Tập đoàn đã lập dự phòng toàn bộ khoản phải thu còn lại của Công ty BMC.
- (ii) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô theo các Hợp đồng nguyên tắc ký ngày 29 tháng 8 năm 2025 về việc nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản thuộc Dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long do Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô là chủ đầu tư hợp pháp.
- (iii) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/2025 ngày 09 tháng 10 năm 2025 để đảm bảo quyền đàm phán của Công ty mẹ liên quan tới việc hợp tác 5 tầng khối để thương mại thuộc Dự án Khu phức hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng - officetel - căn hộ tại địa chỉ số 230 Nguyễn Trãi, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản T.N.T Trung Thủy là chủ đầu tư hợp pháp.

5b. Phải thu dài hạn khác

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ký quỹ cho Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	85.183.000.000	-	85.183.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Ký quỹ thuê mặt bằng dài hạn	1.031.712.000	-	1.031.712.000	-
Cộng	111.214.712.000	-	111.214.712.000	-

- (i) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô theo Hợp đồng nguyên tắc thuê công trình xây dựng số 185/HĐNT/THANHDO-SENSEVINHLONG ngày 14 tháng 9 năm 2024 về việc Công ty mẹ thuê công trình xây dựng để đầu tư và đưa vào kinh doanh trung tâm thương mại tại khu đất có diện tích 17.443,5m² thuộc Dự án khu Thương mại - Dịch vụ - Du lịch Mỹ Thuận, phường Tân Ngãi, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn thuê đến ngày 22 tháng 12 năm 2066.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**6. Nợ quá hạn, nợ xấu**

		Số cuối kỳ		Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan						
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau						
Phải thu tiền bán hàng	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	1.333.090.785	1.333.090.785	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.265.549.022	2.265.549.022
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	2.926.842.414	2.926.842.414	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	4.784.669.208	4.784.669.208
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	2.837.853.622	2.837.853.622	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	2.175.878.310	2.175.878.310
	Từ 03 năm trở lên	3.998.390.908	3.998.390.908	Từ 03 năm trở lên	3.943.623.491	3.943.623.491
Phải thu tiền cho vay	Từ 03 năm trở lên	16.600.000.000	16.600.000.000	Từ 03 năm trở lên	16.600.000.000	16.600.000.000
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng						
Phải thu tiền bán hàng	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	3.225.239.090	3.225.239.090	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	706.650.480	706.650.480
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	3.672.167.180	3.672.167.180	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	5.788.863.430	5.788.863.430
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	2.823.346.730	2.823.346.730	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	962.335.914	962.335.914
	Từ 03 năm trở lên	12.394.528.077	12.394.528.077	Từ 03 năm trở lên	11.432.192.163	11.432.192.163
Các tổ chức và cá nhân khác						
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC - phải thu khác ⁽ⁱ⁾						
	Từ 03 năm trở lên	15.635.803.061	-	Từ 03 năm trở lên	15.635.803.061	-
Cộng		65.447.261.867	49.811.458.806		64.295.565.079	48.659.762.018

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC (xem thuyết minh số V.5a) không có khả năng thu hồi. Tập đoàn đã lập dự phòng 100% cho khoản nợ phải thu này.

Không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.314.883	-	40.832.600	-
Công cụ, dụng cụ	35.163.900	-	13.512.163	-
Hàng hóa	1.101.986.564	-	1.773.536.942	-
Cộng	1.149.465.347	-	1.827.881.705	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**8. Chi phí chờ phân bổ****8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	77.352.560	160.095.967
Chi phí bản quyền	135.827.060	338.269.133
Chi phí dịch vụ cloud server	542.783.355	1.510.128.497
Chi phí bảo trì hệ thống công nghệ thông tin	104.261.094	-
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	627.784.323	561.165.445
Cộng	1.488.008.392	2.569.659.042

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	312.002.309	538.990.643
Chi phí cải tạo, di dời văn phòng	194.145.504	388.291.029
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	53.043.484	262.960.147
Chi phí sửa chữa tài sản	1.392.370.696	1.569.280.975
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.557.116.202	1.391.761.961
Cộng	3.508.678.195	4.151.284.755

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định hữu hình khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	113.650.529.907	29.010.483.417	2.348.249.159	7.902.856.204	10.402.126.348	163.314.245.035
Mua trong kỳ	-	-	-	34.860.000	-	34.860.000
Thanh lý trong kỳ	-	-	(180.250.000)	-	(107.580.357)	(287.830.357)
Số cuối kỳ	113.650.529.907	29.010.483.417	2.167.999.159	7.937.716.204	10.294.545.991	163.061.274.678
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	17.858.427.768	-	6.404.057.309	6.641.293.711	30.903.778.788
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	57.158.032.277	19.834.193.748	828.270.909	6.824.476.036	7.859.903.355	92.504.876.325
Khấu hao trong kỳ	2.588.313.726	761.511.120	108.399.960	176.424.634	367.463.364	4.002.112.804
Thanh lý trong kỳ	-	-	(180.250.000)	-	(107.580.357)	(287.830.357)
Số cuối kỳ	59.746.346.003	20.595.704.868	756.420.869	7.000.900.670	8.119.786.362	96.219.158.772
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	56.492.497.630	9.176.289.669	1.519.978.250	1.078.380.168	2.542.222.993	70.809.368.710
Số cuối kỳ	53.904.183.904	8.414.778.549	1.411.578.290	936.815.534	2.174.759.629	66.842.115.906
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Toà nhà cũ của Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	62.992.251.732	39.655.606.479	23.336.645.253
Toà nhà Trung tâm thương mại Co.op Bến Tre mới	42.489.976.593	19.417.836.235	23.072.140.358
Tòa nhà của Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Cái Bè	7.976.965.302	653.264.735	7.323.700.567
Tài sản cố định hữu hình khác	49.602.081.051	36.492.451.323	13.109.629.728
Cộng	163.061.274.678	96.219.158.772	66.842.115.906

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá thanh lý
Xe bán hàng lưu động	180.250.000	180.250.000	-	-
Quầy ATM	107.580.357	107.580.357	-	-
Cộng	287.830.357	287.830.357	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	Website Công ty	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.733.410.250	213.000.000	5.946.410.250
Số cuối kỳ	5.733.410.250	213.000.000	5.946.410.250
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	2.455.580.458	-	2.455.580.458
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	3.435.148.647	144.290.326	3.579.438.973
Khấu hao trong kỳ	327.782.982	35.500.002	363.282.984
Số cuối kỳ	3.762.931.629	179.790.328	3.942.721.957
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.298.261.603	68.709.674	2.366.971.277
Số cuối kỳ	1.970.478.621	33.209.672	2.003.688.293
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bản quyền của Ho - Sense	432.500.000	432.500.000	-
Bản quyền backup software	3.191.686.000	1.276.674.408	1.915.011.592
Tài sản cố định vô hình khác	2.322.224.250	2.233.547.549	88.676.701
Cộng	5.946.410.250	3.942.721.957	2.003.688.293



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
Số cuối kỳ	28.058.582.064	29.759.056.455	57.817.638.519
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	5.919.121.320	17.490.274.185	23.409.395.505
Khấu hao trong kỳ	313.140.252	522.075.840	835.216.092
Số cuối kỳ	6.232.261.572	18.012.350.025	24.244.611.597
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	22.139.460.744	12.268.782.270	34.408.243.014
Số cuối kỳ	21.826.320.492	11.746.706.430	33.573.026.922

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

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	5.530.000.000	1.831.517.045	3.698.482.955
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	22.528.582.064	4.400.744.527	18.127.837.537
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh	29.759.056.455	18.012.350.025	11.746.706.430
Cộng	57.817.638.519	24.244.611.597	33.573.026.922



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí	Số cuối kỳ
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	<i>1.325.323.455</i>	<i>1.125.305.764</i>	-	<i>2.450.629.219</i>
<i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i>	<i>1.527.646</i>	<i>399.189.405</i>	<i>(399.452.079)</i>	<i>1.264.972</i>
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>602.461.394.550</i>	<i>58.252.074.618</i>	-	<i>660.713.469.168</i>
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	476.395.533.099	82.500.000	-	476.478.033.099
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	122.470.620.171	29.116.668.668	-	151.587.288.839
- <i>Xây dựng công trình</i>	<i>77.564.991.148</i>	<i>21.258.685.137</i>	-	<i>98.823.676.285</i>
- <i>Các hệ thống điều hòa không khí, thang máy, xử lý nước thải, điện...</i>	<i>44.905.629.023</i>	<i>7.857.983.531</i>	-	<i>52.763.612.554</i>
Dự án trung tâm thương mại Vĩnh Long	3.395.370.371	29.052.905.950	-	32.448.276.321
Các công trình khác	199.870.909	-	-	199.870.909
Cộng	603.788.245.651	59.776.569.787	(399.452.079)	663.165.363.359

- (i) Dự án Khu Nhà ở - Thương mại và Dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 6,9 ha – là một trong những dự án thành phần thuộc Dự án Khu đô thị phát triển An Phú tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính. Tiến độ thực hiện dự án của Công ty mẹ đã quá thời hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4057/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 9 năm 2019. Công ty mẹ đã gửi văn bản đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư cũng như thực hiện thủ tục xin giao đất. Đồng thời Công ty mẹ cũng phối hợp với Công ty Cổ phần Địa ốc Thủ Thiêm trong việc tháo dỡ các khó khăn, vướng mắc và tồn đọng theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để dự án được tiếp tục triển khai thực hiện.

Bên cạnh đó, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã ký Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án số 01/2016/HĐHTPTDA/SCID-NVLG ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên thực tế thực hiện, các bên chưa thống nhất phương án hợp tác theo Hợp đồng do nhiều nguyên nhân khách quan và đã gửi hồ sơ đề nghị giải quyết tranh chấp lên Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam. Ngày 11 tháng 3 năm 2025, Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú và bị đơn là Công ty mẹ phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bị đơn theo Hợp đồng hợp tác phát triển Dự án đã ký. Công ty mẹ đã nộp đơn lên Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM. Ngày 14 tháng 5 năm 2025 Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã có Thông báo về việc thụ lý việc dân sự. Công ty mẹ đã nhận được Quyết định số 233/2025/QĐ-PQTT đề ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận yêu cầu hủy phán quyết trọng tài của Công ty đối với Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM ngày 11 tháng 3 năm 2025. Ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty TNHH Nova An Phú đã tiến hành họp để triển khai thi hành Phán quyết trọng tài số 55/23 HCM của Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam và Quyết định số 233/2025/QĐ-PQTT của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh nêu trên.

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	225.298.476	104.996.873
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(117.924.665)	(51.489.270)
Số cuối kỳ	107.373.811	53.507.603

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng lợi ích này. Chi tiết lỗ tính thuế chưa sử dụng như sau:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã sử dụng lũy kế	Số lỗ còn được chuyển	Thời hạn chuyển lỗ
Năm 2021	4.065.005.854	-	4.065.005.854	31/12/2026
Năm 2022	10.922.133.938	-	10.922.133.938	31/12/2027
Năm 2023	98.471.067.068	-	98.471.067.068	31/12/2028
Năm 2024	21.645.288.766	-	21.645.288.766	31/12/2029
Năm 2025	28.837.325.358	-	28.837.325.358	31/12/2030
6 tháng đầu năm 2026	20.189.049.112	-	20.189.049.112	31/12/2031
Cộng	184.129.870.096	-	184.129.870.096	

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	11.388.105.610	8.629.160.222
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	11.349.000.010	8.566.000.006
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Bến Tre	32.665.600	59.700.000
Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Nhiều Lọc	6.440.000	-
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè	-	3.460.216
Phải trả các nhà cung cấp khác	23.275.066.728	18.109.895.798
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	-	1.755.846.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	8.654.135.727	6.583.979.811
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	8.390.179.446	6.554.249.602
Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Thành Đô - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Thành Phú	2.874.047.489	-
Các nhà cung cấp khác	3.356.704.066	3.215.819.985
Cộng	34.663.172.338	26.739.056.020

Tập đoàn có số dư các khoản phải trả người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định là 22.001.476.679 VND (số đầu năm là 14.841.665.213 VND).

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Khoản phải trả cổ tức cho một số cổ đông là cổ đông không kiểm soát. Khoản cổ tức này đã quá hạn thanh toán do Tập đoàn chưa liên hệ được các cổ đông để thực hiện chi trả.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Giảm khác	Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	88.398.387	-	2.424.623.795	(2.089.752.550)	-	423.269.632	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.337.315.060	3.048.399.350	3.069.566.270	(2.724.727.102)	-	1.682.154.228	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	558.709.366	63.567.594	954.429.039	(1.390.326.427)	(66.638.655)	83.442.179	90.836.450
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	35.542.282	(35.542.282)	-	-	-
Tiền thuê đất	-	430.632.184	2.960.726.336	(2.530.094.152)	-	-	-
Cộng	1.984.422.813	3.542.599.128	9.444.887.722	(8.770.442.513)	(66.638.655)	2.188.866.039	3.139.235.800

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	3.057.535.646	2.758.023.966
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Pleiku	12.030.624	335.672.607
Cộng	3.069.566.270	3.093.696.573

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**Tiền thuê đất**

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động trong Tập đoàn.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	74.471.184	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2.669.802.933	2.074.568.185
Phải trả tiền bán hàng thu hộ các quầy thuế	1.233.015.168	1.487.134.525
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	394.116.406	372.980.944
Cộng	4.371.405.691	3.934.683.654

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc (là bên liên quan) - nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Công ty TNHH Nova An Phú - đặt cọc thực hiện hợp đồng ⁽ⁱ⁾	102.500.000.000	102.500.000.000
Nhận ký quỹ thuê mặt bằng từ các tổ chức khác	10.396.564.616	7.310.997.483
Cộng	115.066.564.616	111.980.997.483

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

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.585.878.268	1.038.041.736	2.840.000	(523.141.079)	6.103.618.925
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	9.788.319.365	5.190.208.680	-	(1.785.596.800)	13.192.931.245
Cộng	15.374.197.633	6.228.250.416	2.840.000	(2.308.737.879)	19.296.550.170



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	3.436.827.307	2.609.552.455
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	361.544.859	447.258.270
Số cuối kỳ	3.798.372.166	3.056.810.725

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

21. Vốn chủ sở hữu

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

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

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

21c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty mẹ đã trích các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 51.902.086.798
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.038.041.736
• Trích quỹ Hội đồng quản trị	: 5.190.208.680



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

22a. Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	13.599.539.443	13.705.933.399
Trên 01 năm đến 05 năm	54.398.157.772	54.823.733.594
Trên 05 năm	206.439.867.307	213.856.721.970
Cộng	274.437.564.522	282.386.388.963

Các khoản thanh toán tiền thuê ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Thời hạn thuê 25 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.
- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm tại số 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê đến hết ngày 02 tháng 8 năm 2051.
- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm tại số 26A, Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long. Thời hạn thuê là 50 năm tính từ ngày 15 tháng 02 năm 2007.

22b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền của Tập đoàn bao gồm 627,88 USD (số đầu năm là 634,48 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.262.933.641	2.127.954.314
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	37.498.942.852	35.242.086.606
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư ⁽ⁱ⁾	3.511.407.876	2.878.203.180
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và phát triển mạng lưới siêu thị	9.534.596.277	6.538.022.336
Doanh thu khác	921.173.432	675.846.643
Cộng	53.729.054.078	47.462.113.079

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	3.511.407.876	2.878.203.180
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	1.684.473.608	2.171.749.244
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	1.826.934.268	706.453.936

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VII.2b.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.509.885.687	1.458.194.678
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng và tài sản	15.745.012.070	14.727.061.331
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.684.473.608	2.171.749.244
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	823.504.829	180.000.000
Cộng	19.762.876.194	18.537.005.253

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.661.766.735	11.270.286.429
Cổ tức, lợi nhuận được chia	457.650.000	508.500.000
Lãi cho vay	621.931.506	543.297.535
Cộng	2.741.348.241	12.322.083.964

4. Chi phí tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.277.269.342	2.942.385.665
Chi phí vật liệu, bao bì	5.668.700	5.599.800
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	95.485.673	91.817.529
Chi phí khấu hao tài sản cố định	724.450.168	693.349.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.041.655.422	3.844.881.254
Các chi phí khác	1.366.767.518	1.883.229.762
Cộng	9.511.296.823	9.461.263.516

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	15.662.990.587	15.260.716.392
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	275.807.036	334.734.381
Chi phí khấu hao tài sản cố định	542.686.258	815.657.808
Thuế, phí và lệ phí	59.405.026	93.708.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.240.413.100	3.358.384.647
Các chi phí khác	11.129.438.961	8.077.582.559
Cộng	29.910.740.968	27.940.784.262



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	148.994.098	3.987.500
Các khoản thu nhập khác	316.811.015	22.726.472
Cộng	465.805.113	26.713.972

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hỗ trợ công tác thiện nguyện	51.815.000	233.824.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	46.162
Chi phí khác	289.977.843	261.786.627
Cộng	341.792.843	495.656.789

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	117.924.665	51.489.270
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tăng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	361.544.859	447.258.270
Cộng	479.469.524	498.747.540

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	29.134.059.074	40.414.622.975
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(666.918.597)	(519.020.868)
Trích thưởng Ban quản lý, điều hành	(3.334.592.987)	(2.595.104.340)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	25.132.547.490	37.300.497.767
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	251	373

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành dựa trên phương án phân phối lợi nhuận năm năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2026.

Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Ban quản lý, điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu kỳ này được tạm tính dựa trên tỷ lệ trích các quỹ này trong phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 nêu trên.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

10b. Thông tin khác

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá mua hàng hóa đã bán	1.499.194.977	1.447.503.968
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	378.158.689	465.745.869
Chi phí nhân công	18.940.259.929	18.203.102.057
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.200.611.880	5.234.771.718
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.611.600.005	20.533.408.623
Chi phí khác	12.555.088.505	10.054.520.796
Cộng	59.184.913.985	55.939.053.031

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	65.635.434.603	56.389.993.739
Trên 01 năm đến 05 năm	158.200.024.009	126.896.848.473
Trên 05 năm	61.430.043.623	64.334.450.830
Cộng	285.265.502.235	247.621.293.042

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

- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SOIVA Plaza, đường Mê Linh, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến hết ngày 01 tháng 11 năm 2036.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 18 tháng 12 năm 2025 đến hết ngày 17 tháng 12 năm 2028.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại tòa nhà SC Central Point, số 102 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn cho thuê từ ngày 13 tháng 8 năm 2026 đến hết ngày 11 tháng 9 năm 2031.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại Trung tâm Thương mại Sense Cái Bè - thửa đất số 1436, tờ bản đồ số 35, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp. Thời hạn cho thuê từ ngày 30 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2028.
- Tổng số tiền cho thuê mặt bằng tại số 26A, Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long. Thời hạn cho thuê từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 18 tháng 01 năm 2036.

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

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Các khoản khác	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-	29.412.008	20.000.000	-	49.412.008
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000
Ông Lê Trường Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	19.444.444	-	19.444.444
Ông Phan Thành Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	996.337.737	34.191.446	20.000.000	4.950.000	1.055.479.183
Ông Phạm Hoàng An - Phó Tổng Giám đốc	716.202.000	18.988.436	-	4.950.000	740.140.436
Ông Phạm Xuân Phong - Kế toán trưởng	458.646.000	18.142.928	-	5.222.881	482.011.809
Ông Nguyễn Phú Khánh - Trưởng Ban kiểm soát	282.624.000	11.108.140	20.000.000	4.950.000	318.682.140
Bà Trương Phan Hoàng Thy - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Ông Nguyễn Quảng Tịnh - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	13.333.334	-	13.333.334
Cộng	2.453.809.737	111.842.958	166.111.112	20.072.881	2.751.836.688

Kỳ trước

Ông Vũ Anh Khoa - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	849.498.000	-	20.000.000	3.900.000	873.398.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	20.000.000	-	20.000.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Tập đoàn phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh		
Cho thuê mặt bằng	11.233.268.160	11.224.420.248
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.249.722.514	268.011.364
Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	1.908.580.645	-
Mua phiếu mua hàng, hàng hóa	6.666.667	389.088.889
Chi hộ	2.924.374.878	1.254.301.635
Chi phí sử dụng cơ sở vật chất và điện, nước phải trả	1.889.120.472	2.291.712.511
Thuê xây dựng công trình	2.530.000.002	2.530.000.001
Chia cổ tức	-	28.827.838.800
Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh – Co.opmart Bến Tre		
Dịch vụ cung cấp điện, nước, phí rác thải	55.396.428	54.568.080
Mua hàng hóa	58.663.263	62.776.811
Tiền điện	159.232.000	154.465.440
Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Công Quỳnh		
Mua hàng hóa	462.400.000	633.200.000



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Chi nhánh Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh - Co.opmart Cái Bè</i>		
Cung cấp dịch vụ hoạt động	608.668.446	608.668.446
Cung cấp dịch vụ vận hành	708.291.189	707.464.388
Mua hàng hóa	39.016.712	43.923.052
<i>Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc</i>		
Cho thuê mặt bằng và tài sản	3.064.300.800	2.967.888.000
<i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng</i>		
Dịch vụ sử dụng trang thiết bị, phần mềm	539.355.248	294.028.459
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	602.021.976	-
Mua phiếu mua hàng	2.300.000	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau</i>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.363.636.364	1.363.636.364
Lãi cho vay	621.931.506	543.297.535
<i>Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ</i>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	1.363.636.364	1.363.636.364
Mua hàng hóa	1.100.000	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa</i>		
Lợi nhuận được chia	2.247.194.497	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin</i>		
Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	3.649.020.390	3.542.738.244
Cổ tức được chia	80.821.546.603	57.068.271.455
<i>Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc</i>		
Lợi nhuận được chia	-	2.988.901.629
<i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Nhiều Lộc</i>		
Mua hàng	30.148.148	-
<i>Công ty TNHH MTV Sài Gòn Co.op Gò Vấp</i>		
Mua phiếu mua hàng	49.499.400	-

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Cam kết bảo lãnh

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2b, V.3a, V.3b, V.5a, V.14 và V.18b.

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

3. Thông tin về bộ phận

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

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Số liệu so sánh

4a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

4b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	195.208.197.522	755.937.749	195.964.135.271
Các khoản tương đương tiền	112	124.812.822.329	755.937.749	125.568.760.078
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9.525.800.000	16.613.561.644	26.139.361.644
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	2.000.000.000	16.613.561.644	18.613.561.644
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	311.864.434.987	(17.369.499.393)	294.494.935.594
Phải thu về cho vay ngắn hạn		16.600.000.000	(16.600.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	246.162.260.623	(769.499.393)	245.392.761.230
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	426.612.690	426.612.690
Phải trả ngắn hạn khác	320	4.361.296.344	(426.612.690)	3.934.683.654

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tập đoàn ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đã trích lập dự phòng 15.635.803.061 VND cho khoản phải thu Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC. Trường hợp khả năng thu hồi thực tế thay đổi trong các kỳ sau, Tập đoàn sẽ thực hiện ghi nhận dự phòng theo quy định hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tập đoàn ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho dựa trên giá bán dự kiến trừ chi phí bán hàng ước tính. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá thị trường, thay đổi nhu cầu của khách hàng và rủi ro lỗi thời của hàng hóa/vật tư tồn kho.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Trên cơ sở đánh giá tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá gốc, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Việc đánh giá này sẽ tiếp tục được rà soát tại các kỳ lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tiếp theo.

Để hạn chế ảnh hưởng của ước tính, Tập đoàn thường xuyên đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của từng loại hàng tồn kho.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Tập đoàn ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định và bất động sản đầu tư dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc chưa xác định có yếu tố nào làm thay đổi đáng kể các giả định đang được sử dụng để xác định thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản/thuế hoãn lại đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận là 36.825.974.019 VND liên quan đến các khoản lỗ tính thuế kết chuyển do không chắc chắn về khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng lợi nhuận tính thuế thực tế thấp hơn đáng kể so với kế hoạch là thấp dựa trên kết quả kinh doanh các năm gần đây và kế hoạch kinh doanh được phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng cung cấp và giải trình cho cơ quan thuế khi được yêu cầu.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã phê duyệt các quyết định sau:

- Ngày 20 tháng 7 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã phê duyệt Quyết định số 05/2026/QĐ-HĐQT về việc đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm thương mại Hải Dương tại khu phố 2, phố Thống Nhất, phường Lê Thanh Nghị, TP. Hải Phòng với tổng mức đầu tư của dự án (sau thuế) là 393.231.000.000 VND.
- Ngày 12 tháng 8 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã phê duyệt Quyết định số 07/2026/QĐ-HĐQT về việc thông qua chủ trương mua 51% vốn cổ phần, giá trị giao dịch 301.600.000.000 VND tại Công ty Cổ phần Tân Nhứt Central.
- Ngày 12 tháng 8 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã phê duyệt Quyết định số 08/2026/QĐ-HĐQT về việc thông qua chủ trương mua 99,99% vốn cổ phần, giá trị giao dịch là 152.511.878.762 VND tại Công ty Cổ phần Thành Đô An Giang.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026 và ngày 03 tháng 8 năm 2026, Công ty mẹ đã góp đủ 100% vốn điều lệ vào 02 công ty con là Công ty TNHH MTV Khách sạn Sài Gòn - Vĩnh Long và Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sense Festi Vĩnh Long với số tiền lần lượt là 2.000.000.000 VND và 10.000.000.000 VND (xem thuyết minh số I.5a).

Ngoài các sự kiện đã trình bày nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7. Thông tin khác

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, Công ty mẹ gửi Công văn số 02/2026/CV-SCID đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc cơ cấu cổ đông của Công ty mẹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng theo quy định Thông tư số 19/2025/TT-BTC ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Bộ Tài chính. Ngày 23 tháng 3 năm 2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã phản hồi theo Thông báo số 2265/UBCK-GSDC về việc đề nghị Công ty mẹ tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng sau 01 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tạ Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Phạm Trung Kiên
Người đại diện theo pháp luật



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	71.037.327.768	2.100.844.191	-	73.138.171.959
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	96.744.522.934	511.461.389	-	97.255.984.323
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	24.606.521.858	2.205.810.495	-	26.812.332.353
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	17.928.122.866	445.649.049	(2.247.194.497)	16.126.577.418
Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin	919.625.191.978	28.230.438.681	(80.821.546.603)	867.034.084.056
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Xuân Oai	55.950.089.754	1.023.806.587	-	56.973.896.341
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Trung tâm Thương mại Đông Bắc	31.675.371.748	(55.986.410)	-	31.619.385.338
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc	21.958.344.814	1.116.670.282	-	23.075.015.096
Cộng	1.239.525.493.720	35.578.694.264	(83.068.741.100)	1.192.035.446.884

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



Tà Ngọc Thảo
Người lập

Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng

Phạm Trung Kiên
Người đại diện theo pháp luật



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 2: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	867.538.509.941	535.330.613.690	2.402.869.123.631	
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	40.414.622.975	40.414.622.975	
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	28.386.017.588	(31.792.339.699)	(3.406.322.111)	
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)	
Số dư cuối kỳ trước	1.000.000.000.000	895.924.527.529	513.952.896.966	2.409.877.424.495	
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	895.924.527.529	548.408.141.563	2.444.332.669.092	
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	29.134.059.074	29.134.059.074	
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	51.902.086.798	(58.130.337.214)	(6.228.250.416)	
Số dư cuối kỳ này	1.000.000.000.000	947.826.614.327	519.411.863.423	2.467.238.477.750	

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



Phạm Xuân Phong
Kế toán trưởng


Phạm Trung Kiên
Người đại diện theo pháp luật


Tạ Ngọc Thảo
Người lập



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
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

Kỳ này	Lĩnh vực tư vấn			Lĩnh vực cho thuê		Các lĩnh vực khác		Các khoản loại trừ		Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	9.534.596.277			41.010.350.728		3.184.107.073		-		53.729.054.078
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	1.363.636.364			-		-		(1.363.636.364)		-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.898.232.641			41.010.350.728		3.184.107.073		(1.363.636.364)		53.729.054.078
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	7.040.609.204			10.415.480.768		971.572.095		-		18.427.662.067
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận										(23.883.521.974)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh										(5.455.859.907)
Doanh thu hoạt động tài chính										2.741.348.241
Chi phí tài chính										(305.100.000)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				31.447.953.154		4.130.741.110		-		35.578.694.264
Thu nhập khác										465.805.113
Chi phí khác										(341.792.843)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành										(3.069.566.270)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại										(479.469.524)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp										29.134.059.074
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-			58.655.140.023		1.158.325.660		-		59.813.465.683
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	57.256.971			5.605.222.342		-		-		5.662.479.313
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn)	-			-		-		-		-



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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



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

Địa chỉ: Số 199-205 Nguyễn Thái Học, phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 3: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực tư vấn	Lĩnh vực cho thuê	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	41.623.686.438	103.104.246.867	1.149.465.347	-	145.877.398.652
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.504.640.329.274
Tổng tài sản					2.650.517.727.926
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	8.769.375.584	28.845.546.760	471.782.300	-	38.086.704.644
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					145.192.545.532
Tổng nợ phải trả					183.279.250.176
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	41.246.409.902	108.698.598.362	1.851.905.705	-	151.796.913.969
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.460.361.009.447
Tổng tài sản					2.612.157.923.416
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	6.933.445.740	23.071.770.503	473.129.550	-	30.478.345.793
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					137.346.908.531
Tổng nợ phải trả					167.825.254.324

Tạ Ngọc Thảo

Người lập

Phạm Xuân Phong

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



Phạm Trung Kiên

Người đại diện theo pháp luật

