Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304921066
Date: 2026.10.30 15:19:28+07'00'

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

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

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

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

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

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

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

Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID

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

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

Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457

Email: info@scid-jsc.com

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

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

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

Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*: Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2026.*

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

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/*GENERAL DIRECTOR*

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

Phạm Trung Kiên

Mẫu số 01-A/HNX

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

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

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

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

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

- Mã chứng khoán/*Stock symbol*: SID
- Địa chỉ/*Address*: 199-205 Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP.HCM/*199-205 Nguyen Thai Hoc Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/*Telephone*: (028) 38360143 Fax: (028) 38225457
- Email: info@scid-jsc.com Website: https://scid.vn

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

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

☑ BCTC riêng (tổ chức đăng ký giao dịch không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/*Separate financial statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units*);

☑ BCTC hợp nhất (tổ chức đăng ký giao dịch có công ty con)/*Consolidated financial statements (Listed organizations have subsidiaries)*;

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

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases in which the cause must be explained*:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2026)/*The auditing organization expresses an opinion that is not a fully accepted opinion for financial statements (for audited financial statements in 2026)*:

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

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

☐ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 30./.10../2026 tại đường dẫn: https://scid.vn (Mục: "*Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính*")/*This information was published on the Company's website on 30./.10../2026 at the link: https://scid.vn (Section: "Shareholder relations/Financial report").*

Tài liệu đính kèm/Attachments:

- BCTC riêng và BCTC hợp nhất quý 3/2026/*The separate and consolidated financial statements in quarter 3/2026*;
- Văn bản giải trình liên quan đến BCTC của kỳ báo cáo/*Explanatory documents related to financial statements of the reporting period.*

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above*;
- Lưu/*Archives*: VT, PLQHCĐ (02).

TỔNG GIÁM ĐỐC/*GENERAL DIRECTOR*

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

Phạm Trung Kiên

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3 NĂM 2026

2026

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**465.192.491.418**	**488.339.110.665**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**16.661.949.892**	**158.759.174.015**
1. Tiền	111		16.661.949.892	60.753.761.403
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	98.005.412.612
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**23.210.500.000**	**24.125.800.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	13.859.293.545	13.859.293.545
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2a	(7.248.793.545)	(6.333.493.545)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	16.600.000.000	16.600.000.000
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**		**404.080.129.270**	**292.665.796.716**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	22.115.377.694	26.922.295.519
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	74.539.706.069	35.964.141.535
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	323.060.848.568	245.415.162.723
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(15.635.803.061)	(15.635.803.061)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**-**	**-**
1. Hàng tồn kho	141		-	-
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**		**21.239.912.256**	**12.788.339.934**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	3.255.746.367	2.541.130.335
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		14.935.766.539	7.198.810.249
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		3.048.399.350	3.048.399.350
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.984.970.700.570**	**1.866.712.631.979**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**121.086.388.288**	**122.838.542.831**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	9.871.676.288	11.623.830.831
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Tài sản dài hạn khác	215	V.5b	111.214.712.000	111.214.712.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**45.861.318.994**	**4.110.248.739**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	44.039.272.193	1.743.277.462
- Nguyên giá	222		*50.615.380.448*	*7.424.538.346*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		*(6.576.108.255)*	*(5.681.260.884)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.822.046.801	2.366.971.277
- Nguyên giá	228		*4.554.329.792*	*4.554.329.792*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		*(2.732.282.991)*	*(2.187.358.515)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**141.214.276.623**	**34.408.243.014**
- Nguyên giá	241		*166.248.945.256*	*57.817.638.519*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		*(25.034.668.633)*	*(23.409.395.505)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**565.702.910.961**	**603.582.748.844**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	565.702.910.961	603.582.748.844
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.109.780.888.318**	**1.099.875.439.983**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	88.600.000.000	76.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	1.040.459.576.518	1.040.459.576.518
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.2b	(19.278.688.200)	(17.184.136.535)
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**		**1.324.917.386**	**1.897.408.568**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.7b	1.301.937.247	1.814.856.627
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		22.980.139	82.551.941
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.450.163.191.988**	**2.355.051.742.644**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**164.960.109.883**	**141.588.648.142**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**53.048.088.590**	**35.640.960.172**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	28.553.007.925	17.377.056.231
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		421.248.690	426.612.690
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	293.785.767	479.503.856
5. Phải trả người lao động	315	V.14	2.082.753.763	1.539.498.854
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	152.828.766	263.289.199
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	1.536.971.040	87.692.269
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	955.892.539	93.109.440
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	19.051.600.100	15.374.197.633
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**111.912.021.293**	**105.947.687.970**
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. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	111.912.021.293	105.947.687.970
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.19**	**2.285.203.082.105**	**2.213.463.094.502**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19a	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.19a	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.19a	337.376.467.778	317.538.566.973
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		*326.100.089.492*	*317.538.566.973*
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		*11.276.378.286*	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.450.163.191.988**	**2.355.051.742.644**

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
LÊ THỊ DIỆU LINH	PHẠM XUÂN PHONG	PHẠM TRUNG KIÊN

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/206

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 03		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		9.122.656.706	4.958.361.219	27.576.232.969	19.435.104.572
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		**9.122.656.706**	**4.958.361.219**	**27.576.232.969**	**19.435.104.572**
4. Giá vốn hàng bán	11		3.721.170.732	2.261.743.653	9.293.449.969	7.581.380.897
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		**5.401.485.974**	**2.696.617.566**	**18.282.783.000**	**11.853.723.675**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		20.549.756.457	10.895.450.807	105.390.520.760	85.306.615.576
8. Chi phí tài chính	23		897.027.368	55.998.435	3.009.851.665	3.410.989.787
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.399.520.210	251.444.149	1.665.888.954	963.864.696
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12.318.666.226	12.259.206.910	40.816.921.872	38.560.234.716
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		**11.336.028.627**	**1.025.418.879**	**78.180.641.269**	**54.225.250.052**
12. Thu nhập khác	31		1.000.000	180.735.904	7.837.293	198.328.498
13. Chi phí khác	32		50.388.341	127.432.800	160.668.741	377.768.962
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**(49.388.341)**	**53.303.104**	**(152.831.448)**	**(179.440.464)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**11.286.640.286**	**1.078.721.983**	**78.027.809.821**	**54.045.809.588**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		10.262.000	5.616.000	59.571.802	6.084.000
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		**11.276.378.286**	**1.073.105.983**	**77.968.238.019**	**54.039.725.588**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
LÊ THỊ DIỆU LINH	PHẠM XUÂN PHONG	PHẠM TRUNG KIÊN

M.S.D.N: 0304921056 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP
P.BẾN THÀNH - TP.HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/206

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		38.461.020.801	27.406.451.613
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(25.765.860.527)	(21.606.476.572)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(21.006.972.248)	(22.042.288.073)
4. Chi phí đi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		11.476.493.688	3.576.277.192
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(12.048.160.269)	(133.804.680.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(8.883.478.555)**	**(146.470.715.871)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(146.728.068.161)	(66.465.462.185)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		200.000.000	243.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(155.951.848.002)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	288.640.308.166
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(91.847.900.722)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	68.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		105.167.587.315	84.659.890.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(133.208.381.568)**	**219.125.888.310**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
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		(5.364.000)	(29.927.893.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(5.364.000)**	**(29.927.893.100)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(142.097.224.123)**	**42.727.279.339**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**158.759.174.015**	**82.101.119.656**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**16.661.949.892**	**124.828.398.995**

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
LÊ THỊ DIỆU LINH	PHẠM XUÂN PHONG	PHẠM TRUNG KIÊN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3
của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn - Bến Tre	Số 26A đường Trần Quốc Tuấn, phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku	Số 29 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè	Thửa đất số 1436, Tờ bản đồ số 35, Khu 2, Xã Cái Bè, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Festi Vĩnh Long	Thửa đất số 6, Tờ bản đồ số 10, Tổ 9, Khóm Tân Vĩnh Thuận, P. Tân Ngãi, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%	100,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Một Thành Viên Khách sạn Sài Gòn – Vĩnh Long	Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 10, Tổ 9, Khóm Tân Vĩnh Thuận, P. Tân Ngãi, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Khách sạn	100,00%	100,00%	100,00%

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau	Số 09 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	36,75%	36,75%	36,75%
Công ty TNHH Thương mại Sài Gòn Cần Thơ	Số 01 Đại lộ Hoà Bình, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho thuê	34,00%	34,00%	34,00%
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op	Lầu 3, số 199-205, đường Nguyễn Thái Học, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Siêu thị Co.opmart Biên Hòa	Số 121 đường Phạm Văn Thuận, Phường Tam Hiệp, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh siêu thị theo hệ thống chuỗi siêu thị Co.op Mart	29,00%	29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin	Số 1058 đường Nguyễn Văn Linh, Khu phố 52, Phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn – Xuân Oai	Lô T3-1.1 Khu công nghệ cao TP.HCM, Lã Xuân Oai, phường Tăng Nhơn Phú, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc	Lô đất số 7, Đường 25/4, Phường Hồng Gai, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty TNHH Sài Gòn – Châu Đốc	Tổ 21, Khóm Châu Quới 3, Phường Châu Đốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	25,00%	25,00%	25,00%

Nhân viên

Tại ngày kết thúc của kỳ kế toán quý, Công ty có 87 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc quý. Trường hợp tại ngày kết thúc quý thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc quý.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

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

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 được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá thời gian thuê mặt bằng.

6. Tài sản thuê hoạt động

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động

sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Website Công ty

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

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

15. Các khoản chi phí

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

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

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

17. Bên liên quan

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

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

18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

19. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	**100.174.974**	**97.601.812**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**16.561.774.918**	**60.656.159.591**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển VN	8.126.063.942	49.255.130.626
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN	7.354.378.757	10.788.188.681
- Các ngân hàng khác	1.081.332.219	612.840.284
Các khoản tương đương tiền (*)	-	**98.005.412.612**
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	78.839.121.507
- Tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	-	18.560.000.000
- Lãi dự thu	-	606.291.105
Cộng	**16.661.949.892**	**158.759.174.015**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chứng khoán kinh doanh	13.859.293.545	13.859.293.545
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(7.248.793.545)	(6.333.493.545)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
- Cho vay ngắn hạn Công ty TNHH TM DV Sài Gòn - Cà Mau	16.600.000.000	16.600.000.000
Cộng	**23.210.500.000**	**24.125.800.000**

2b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***88.600.000.000***	***(18.690.615.863)***	***76.600.000.000***	***(12.926.836.050)***
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè (i)	30.000.000.000	(18.690.615.863)	30.000.000.000	(12.926.836.050)
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn – Bến Tre (ii)	44.600.000.000	-	44.600.000.000	
Công ty TNHH MTV TM DV Sài Gòn - Pleiku (iii)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TM DV Sense Festi Vĩnh Long (iv)	10.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV KS Sài Gòn - Vĩnh Long (v)	2.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	***1.040.459.576.518***	***(588.072.337)***	***1.040.459.576.518***	***(4.257.300.485)***
Công ty TNHH TM DV Sài Gòn – Cà Mau (vi)	74.970.000.000	(97.361.589)	74.970.000.000	(3.932.672.233)
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ (vii)	74.800.000.000	-	74.800.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op (viii)	24.500.000.000	-	24.500.000.000	-
Công ty TNHH TM DV Siêu thị Co.opmart Biên Hòa (ix)	7.440.520.518	-	7.440.520.518	-
Công ty CP Phát triển Khu phức hợp TM Vietsin (x)	754.099.056.000	-	754.099.056.000	-
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Xuân Oai (xi)	53.900.000.000	-	53.900.000.000	-
Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc (xii)	32.000.000.000	(490.710.748)	32.000.000.000	(324.628.252)
Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc (xiii)	18.750.000.000	-	18.750.000.000	-
Cộng	**1.129.059.576.518**	**(19.278.688.200)**	**1.117.059.576.518**	**(17.184.136.535)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1201677996 đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 09 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 26 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Tháp cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV TM DV Sense Cái Bè 30.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300419650 chứng nhận thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV thương mại Sài Gòn- Bến Tre 44.600.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901160960 chứng nhận đăng ký thay đổi lần 2 ngày 18 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn – Pleiku 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1501169986 chứng nhận 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 TM DV Sense Festi Vĩnh Long 10.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Hiện tại Công ty đang tiến hành thủ tục góp vốn theo qui định.

(v) 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 Một Thành Viên Khách Sạn Sài Gòn – Vĩnh Long. tương đương 100% vốn điều lệ. Hiện tại Công ty đang tiến hành thủ tục góp vốn theo qui định.

(vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2000969020 ngày 20 tháng 5 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại dịch vụ Sài Gòn - Cà Mau 74.970.000.000 VND, tương đương 36,75% vốn điều lệ.

(vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800502219 ngày 08 tháng 11 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ 21 ngày 12 tháng 09 năm 2025 do Sở Tài Chính TP. Cần Thơ cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH thương mại Sài Gòn Cần Thơ 74.800.000.000 VND, tương đương 34,00% vốn điều lệ.

(viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310384927 ngày 15 tháng 10 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 13 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH đầu tư quốc tế Sài Gòn Co.op 24.500.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

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

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

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

(xii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5702088237 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH ĐT PT Trung tâm TM Đông Bắc 32.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601972058, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20 tháng 9 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Sài Gòn - Châu Đốc 18.750.000.000 VND, tương đương 25,00% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

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

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

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

	Quý 3	
	Năm nay	**Năm trước**
Số đầu kỳ	18.991.860.832	15.284.053.625
Trích lập dự phòng trong kỳ	286.827.368	157.698.435
Số cuối kỳ	**19.278.688.200**	**15.441.752.060**

3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***22.115.377.694***	***26.722.295.519***
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. Hồ Chí Minh	3.427.072.443	1.637.985.142
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau		2.969.029.300
Công ty TNHH MTV Sài Gòn - Văn Đồng	18.688.305.251	22.115.281.077
Phải thu các khách hàng khác	-	***200.000.000***
Công ty TNHH FPT Smart Cloud	-	200.000.000
Cộng	**22.115.377.694**	**26.922.295.519**

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***9.871.676.288***	***11.623.830.831***
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	9.871.676.288	11.623.830.831
Cộng	**9.871.676.288**	**11.623.830.831**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	139.440.000	502.127.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	-	2.275.389.812
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Lắp Thành Phú	-	3.662.163.895
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Kỹ Thuật Vietcotek	-	705.778.215
Công Ty Tnhh Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Gia Bảo	347.946.695	456.271.913
Công ty TNHH DV Quản Lý ZENITH	425.790.000	448.200.000
Liên Danh Công Ty CP Tập Đoàn Xây Dựng Thành Đô- Công Ty CP Đầu Tư Xây Lắp Thành Phú	71.988.259.376	27.784.000.000
Công Ty TNHH Tư Vấn Kiến Trúc Xây Dựng Kỳ Gia	1.485.000.000	-
Khác	153.269.998	130.210.200
Cộng	**74.539.706.069**	**35.964.141.535**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**719.076.253**	**-**
Liên Hiệp HTX Thương mại TP. HCM	719.076.253	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**322.341.772.315**	**245.415.162.723**
Công ty CP Tập Đoàn Xây Dựng Thành Đô - đặt cọc	123.324.261.480	123.324.261.480
Công ty TNHH đầu tư BĐS T.N.T Trung Thủy - đặt cọc	100.000.000.000	100.000.000.000
Lê Hoàng Khải - giá trị chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thành Đô An Giang	7.528.914.284	-
Phạm Bùi Xuân Thủy - giá trị chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thành Đô An Giang	7.528.914.284	-
Phạm Quốc Trí - giá trị chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Thành Đô An Giang	64.790.072.154	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	57.000.000	57.000.000
Tạm ứng	3.340.430.000	4.898.376.870
Doanh thu trích trước	-	1.487.833.370
Công ty TNHH MTV VLXD và Xây lắp TM BMC	15.635.803.061	15.635.803.061
Khác	136.377.052	11.887.942
Cộng	**323.060.848.568**	**245.415.162.723**

5b. Phải thu dài hạn khác

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

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV VLXD và Xây lắp TM BMC	15.635.803.061	15.635.803.061
Cộng	**15.635.803.061**	**15.635.803.061**

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	138.478.450	156.030.857
Chi phí sử dụng bản quyền phần mềm	49.756.337	338.269.133
Chi phí dịch vụ cloud server	318.731.639	1.510.128.497
Chi phí khác	2.748.779.941	536.701.848
Cộng	**3.255.746.367**	**2.541.130.335**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí di dời, cải tạo văn phòng	97.072.731	388.291.026
Chi phí nghiên cứu, phát triển, định vị thương hiệu	-	262.960.150
Chi phí khác	1.204.864.516	1.163.605.451
Cộng	**1.301.937.247**	**1.814.856.627**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phượng tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	-	**318.850.000**	**2.167.999.159**	**4.972.549.187**	**7.459.398.346**
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCD hoàn thành	638.888.889	28.310.853.861	6.521.383.481	7.684.855.871	43.155.982.102
Số cuối kỳ	**638.888.889**	**28.629.703.861**	**8.689.382.640**	**12.657.405.058**	**50.615.380.448**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	318.850.000	-	4.665.710.187	4.984.560.187
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	-	**311.847.413**	**756.420.869**	**4.792.395.876**	**5.860.664.158**
Khấu hao trong kỳ	7.900.234	357.082.809	134.840.690	215.620.364	715.444.097
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**7.900.234**	**668.930.222**	**891.261.559**	**5.008.016.240**	**6.576.108.255**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	-	**7.002.587**	**1.411.578.290**	**180.153.311**	**1.598.734.188**
Số cuối kỳ	**630.988.655**	**27.960.773.639**	**7.798.121.081**	**7.649.388.818**	**44.039.272.193**

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	**4.341.329.792**	**213.000.000**	**4.554.329.792**
Thanh lý trong kỳ	-	-	-
Mua mới trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**4.341.329.792**	**213.000.000**	**4.554.329.792**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.063.500.000	-	1.063.500.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	**2.370.851.171**	**179.790.328**	**2.550.641.499**
Khấu hao trong kỳ	163.891.491	17.750.001	181.641.492
Thanh lý trong kỳ			-
Số cuối kỳ	**2.534.742.662**	**197.540.329**	**2.732.282.991**
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	**1.970.478.621**	**33.209.672**	**2.003.688.293**
Số cuối kỳ	**1.806.587.130**	**15.459.671**	**1.822.046.801**

10. Bất động sản đầu tư

10a. Bất động sản đầu tư cho thuê

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

10b. Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	**28.058.582.064**	**6.388.831.698**	**21.669.750.366**
Quyền sử dụng đất - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP.HCM	5.530.000.000	1.866.965.762	3.663.034.238
Quyền sử dụng đất - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, TP.HCM	22.528.582.064	4.521.865.936	18.006.716.128
Nhà cửa vật kiến trúc	**138.190.363.192**	**18.645.836.935**	**119.544.526.257**
Nhà cửa vật kiến trúc - 253 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa, TP. HCM	29.759.056.455	18.273.387.945	11.485.668.510
Nhà cửa vật kiến trúc - 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, TP.HCM	108.431.306.737	372.448.990	108.058.857.747
Cộng	**304.439.308.448**	**43.680.505.568**	**260.758.802.880**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu kỳ	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ 2411 sang 2412	Kết chuyển từ 2412 sang 2411	Kết chuyển vào TS trong kỳ	Số cuối kỳ
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị phát triển tại phường Bình Trưng, TP. Hồ Chí Minh	**476.478.033.099**	**45.000.000**	-	-	-	**476.523.033.099**
Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	**151.587.288.839**	**10.025.753.292**	**(9.659.362.673)**	**(51.732.221)**	**(151.587.288.839)**	**314.658.398**
- Xây dựng công trình	98.823.676.285	9.974.021.071	-	(51.732.221)	(108.431.306.737)	314.658.398
- Các hệ thống điều hòa không khí, thang máy, xử lý nước thải, điện....	52.763.612.554	51.732.221	(9.659.362.673)	-	(43.155.982.102)	-
Dự án TTTM Vĩnh Long	**32.448.276.321**	**53.972.252.280**	-	-	-	**86.420.528.601**
Mua sắm tài sản cố định	**2.444.690.863**	-	-	-	-	**2.444.690.863**
						-
Cộng	**662.958.289.122**	**64.043.005.572**	**(9.659.362.673)**	**(51.732.221)**	**(151.587.288.839)**	**565.702.910.961**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

12a. Phải trả người bán ngắn hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	8.390.179.446	6.554.249.602
Công ty CP Đầu tư Xây Lắp Thành Phú	8.654.135.727	6.583.979.811
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Kỹ Thuật Vietcotek	924.794.591	753.892.067
Liên Doanh Thành Đô - Thành Phú	8.582.768.814	-
Công ty TNHH Tư Vấn Thương Mại Dịch Vụ Gia Bảo	902.812.691	784.786.998
Các nhà cung cấp khác	1.098.316.656	2.700.147.753
Tổng cộng	**28.553.007.925**	**17.377.056.231**

12b. Nợ quá hạn chưa thanh toán: (Bảo hành 5%, 10%)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Minh Mạnh	4.068.735	4.068.735
Công ty CP Phát triển Cơ điện An Phong	19.196.138	19.196.138
Cộng	**23.264.873**	**23.264.873**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.048.399.350			-	3.048.399.350
Thuế thu nhập cá nhân	77.426.669	-	293.915.247	(77.556.149)	293.785.767	-
Tiền thuê đất	-	-	1.582.308.000	(1.582.308.000)	-	-
Cộng	**77.426.669**	**3.048.399.350**	**1.876.223.247**	**(1.659.864.149)**	**293.785.767**	**3.048.399.350**

Thuế giá trị gia tăng

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

- Nước: 05%
- Dịch vụ khác: 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương, thưởng phải trả cho người lao động.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí điện thoại	11.872.070	13.959.493
Chi phí internet	3.336.000	-
Chi phí thuê vị trí đặt server	22.720.000	22.720.000
Chi phí bảo hành, bảo trì	114.900.696	226.609.706
Cộng	**152.828.766**	**263.289.199**

16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

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

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	116.931.025	-
Bảo hiểm xã hội		
Nhận ký quỹ ngắn hạn	664.800.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	174.161.514	93.109.440
Cộng	**955.892.539**	**93.109.440**

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**2.170.000.000**	**2.170.000.000**
Công ty TNHH MTV Co.opmart Vĩnh Phúc - Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	2.170.000.000	2.170.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**109.742.021.293**	**103.777.687.970**
Cty TNHH Nova An Phú	102.500.000.000	102.500.000.000
Công ty TNHH Kin Living Management - đặt cọc thuê mặt bằng	3.883.335.341	-
Phải trả tiền nhận ký quỹ dài hạn	3.358.685.952	1.277.687.970
Cộng	**111.912.021.293**	**105.947.687.970**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**1.000.000.000.000**	**867.538.509.941**	**275.526.733.076**	**2.146.358.603.714**
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	103.804.173.596	103.804.173.596
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	28.386.017.588	(31.792.339.699)	(3.406.322.111)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	**1.000.000.000.000**	**895.924.527.529**	**317.538.566.973**	**2.213.463.094.502**
Số dư đầu kỳ này	**1.000.000.000.000**	**947.826.614.327**	**326.100.089.492**	**2.273.926.703.819**
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	11.276.378.286	11.276.378.286
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**1.000.000.000.000**	**947.826.614.327**	**337.376.467.778**	**2.285.203.082.105**

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP. HCM	960.927.960.000	960.927.960.000
Các cổ đông khác	39.072.040.000	39.072.040.000
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**

19c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10,000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu tư vấn quản lý, tư vấn XD	3.376.691.209	1.771.369.122	14.274.923.850	9.673.027.822
Doanh thu cho thuê mặt bằng và tài sản	1.566.201.795	1.556.981.415	4.688.964.109	4.578.016.245
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	3.988.854.610	1.439.101.590	7.500.262.486	4.317.304.770
Doanh thu khác	190.909.092	190.909.092	1.112.082.524	866.755.735
Cộng	**9.122.656.706**	**4.958.361.219**	**27.576.232.969**	**19.435.104.572**

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

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Liên Hiệp HTX TM TP.HCM				
- Doanh thu quản lý vận hành	1.035.000.000	-	2.800.161.290	-
- Doanh thu TVQL, PTML	517.181.014	-	1.766.903.528	268.011.364
Công ty TNHH TM Sài Gòn Cần Thơ	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Cà Mau	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty TNHH MTV TM Sài Gòn - Bến Tre	-	-	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty CP PT khu phức hợp TM Vietsin	1.824.510.195	1.771.369.122	5.473.530.591	5.314.107.366
Công ty TNHH MTV TMDV Sài Gòn - Văn Đồng	-	-	539.355.248	294.028.459
Công ty TNHH MTV Coopmart Vĩnh Phúc	1.536.971.040	1.530.408.000	4.601.271.840	4.498.296.000
Cộng	**4.913.662.249**	**3.301.777.122**	**19.272.131.589**	**14.465.352.281**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp DV cho thuê MB	1.536.971.040	1.530.408.000	4.601.271.840	4.498.296.000
Chi phí hoạt động kinh doanh BĐS	1.714.965.946	731.335.653	3.399.439.554	2.903.084.897
Giá vốn dịch vụ quản lý vận hành	469.233.746	-	1.292.738.575	-
Giá vốn dịch vụ TVQL dự án	-	-	-	180.000.000
Cộng	**3.721.170.732**	**2.261.743.653**	**9.293.449.969**	**7.581.380.897**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	790.090.655	2.853.654.350	1.482.532.352	11.155.848.500
Lãi cho vay	355.649.314	276.151.233	977.580.820	819.448.768
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.404.016.488	7.765.645.224	102.930.407.588	73.331.318.308
Cộng	**20.549.756.457**	**10.895.450.807**	**105.390.520.760**	**85.306.615.576**

4. Chi phí tài chính

Hoàn nhập/trích lập dự phòng giảm giá đầu tư.

5. Chi phí bán hàng

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	**1.294.445.113**	**-**	**1.301.445.113**	**76.500.000**
Chi phí bằng tiền khác	**105.075.097**	**251.444.149**	**364.443.841**	**887.364.696**
Chi phí kiểm toán BCTC	75.000.000	60.000.000	194.000.000	190.200.000
Chi phí đại hội cổ đông	21.000.000	20.081.037	100.681.967	130.854.741
Chi phí ngân hàng	9.075.097	18.585.334	24.307.328	26.495.141
Chi phí dịch vụ tư vấn pháp lý	-	152.777.778	-	539.814.814
Chi phí khác		-	45.454.546	-
Cộng	**1.399.520.210**	**251.444.149**	**1.665.888.954**	**963.864.696**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (Ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.146.471.995	6.958.581.781	21.804.063.270	21.085.922.552
Chi phí vật liệu, đồ dùng VP	74.188.317	123.424.269	222.164.307	336.418.044
Chi phí khấu hao TSCĐ	897.085.589	400.340.879	1.439.771.847	1.215.998.687
Thuế, phí và lệ phí	-	-	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.310.392	1.553.532.179	2.964.809.753	4.787.403.955
Chi phí dự phòng	-	-	-	-
Các chi phí bằng tiền khác	3.373.609.933	3.223.327.802	14.386.112.695	11.131.491.478
Cộng	**12.318.666.226**	**12.259.206.910**	**40.816.921.872**	**38.560.234.716**

7. Thu nhập khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu thanh lý tài sản cố định	-	180.735.304	-	180.735.304
Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	-	-	6.527.778	-
Thu nhập khác	1.000.000	600	1.309.515	17.593.194
Cộng	**1.000.000**	**180.735.904**	**7.837.293**	**198.328.498**

8. Chi phí khác

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	50.388.341	127.432.800	160.668.741	377.768.962
Cộng	**50.388.341**	**127.432.800**	**160.668.741**	**377.768.962**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay (ước thực hiện)	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	7.146.471.995	6.958.581.781	21.804.063.270	21.085.922.552
Chi phí nguyên liệu. vật liệu, đồ dùng	74.188.317	123.424.269	222.164.307	336.418.044
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.687.142.625	817.948.925	3.065.044.975	2.468.822.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.052.869.201	3.397.667.786	11.934.431.707	11.192.460.714
Chi phí khác	3.478.685.030	3.474.771.951	14.750.556.536	12.021.856.174
Cộng	**17.439.357.168**	**14.772.394.712**	**51.776.260.795**	**47.105.480.309**

VII. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát Quý 3/2026

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

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

Lê Thị Diệu Linh	**Phạm Xuân Phong**	**Phạm Trung Kiên**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Người Đại Diện theo pháp luật**