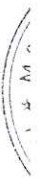


CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký  
doanh nghiệp

Số 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 6 năm 1994 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 16 ngày 28 tháng 4 năm 2020.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch
Ông Dương Bình Hùng	Thành viên
Ông Đỗ Thế Huấn	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên
Ông Phạm Nhật Vinh	Thành viên (không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Thành viên Hội đồng Quản trị từ ngày 11/12/2020)
Ông Võ Bình	Thành viên

Ban kiểm soát

Ông Trần Mạnh Khôi	Trưởng ban (không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện của Kiểm soát viên từ ngày 20/11/2020)
Bà Đoàn Minh Lý	Thành viên (không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện của Kiểm soát viên từ ngày 20/11/2020)
Ông Nguyễn Ái	Thành viên
Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Thế Huấn	Phó Tổng Giám đốc phụ trách
Ông Lê Thanh Nghị	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện  
theo pháp luật

Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
---------------------	----------------------------

Trụ sở chính

Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

### TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Người đại diện theo pháp luật được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính. Người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

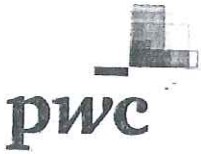
### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 37. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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. *Nguyễn Minh Trí*



Nguyễn Minh Trí  
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2021



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020, và được Người đại diện theo pháp luật của Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2021. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 37.

### **Trách nhiệm của Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Người đại diện theo pháp luật xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Thuyết minh 7(a) của báo cáo tài chính trình bày việc Công ty chưa thể hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến giao dịch giảm vốn điều lệ và hoàn trả tiền vốn góp với Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim do chưa nhận được hướng dẫn từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với các khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác", "Vốn góp của chủ sở hữu" và "Thặng dư vốn cổ phần" trên Bảng cân đối kế toán của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2020 đưa ra ý kiến ngoại trừ do không đủ cơ sở để xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản mục "Phải thu khác" và "Vốn chủ sở hữu", cũng như các ảnh hưởng khác (nếu có) liên quan đến việc thu hồi số cổ phần đã phát hành và hoàn trả số tiền tương ứng cho một cổ đông.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền



Lê Huỳnh Minh Tân  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
5051-2019-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10769  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.206.839.508.117	1.127.802.295.487
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	61.747.316.192	13.810.278.094
111	Tiền		35.915.216.882	3.294.687.316
112	Các khoản tương đương tiền		25.832.099.310	10.515.590.778
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		56.000.000.000	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	56.000.000.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		423.151.761.238	423.688.391.930
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	47.988.628.273	48.430.123.710
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	7.931.204.725	8.604.351.096
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	368.635.538.240	367.803.767.124
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(1.403.610.000)	(1.149.850.000)
140	Hàng tồn kho	9	663.696.241.627	685.457.632.338
141	Hàng tồn kho		663.696.241.627	685.457.632.338
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.244.189.060	4.845.993.125
152	Thuế GTGT được khấu trừ		-	700.430.430
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10(a)	2.244.189.060	4.145.562.695
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		188.538.223.624	175.441.228.491
210	Các khoản phải thu dài hạn		92.679.060.419	92.679.060.419
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	92.679.060.419	92.679.060.419
220	Tài sản cố định		11.352.358.331	11.345.832.147
221	Tài sản cố định hữu hình	11	10.225.958.331	11.345.832.147
222	Nguyên giá		24.309.673.923	24.944.970.220
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.083.715.592)	(13.599.138.073)
227	Tài sản cố định vô hình		1.126.400.000	-
228	Nguyên giá		1.126.400.000	-
229	Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	12	20.097.049.155	21.696.572.367
231	Nguyên giá		36.645.699.394	36.645.699.394
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.548.650.239)	(14.949.127.027)
250	Đầu tư tài chính dài hạn		62.385.925.646	46.176.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	46.176.000.000	46.176.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(3.790.074.354)	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	20.000.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		2.023.830.073	3.543.763.558
261	Chi phí trả trước dài hạn		1.719.438.300	3.226.378.200
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	304.391.773	317.385.358
270	TỔNG TÀI SẢN		1.395.377.731.741	1.303.243.523.978

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

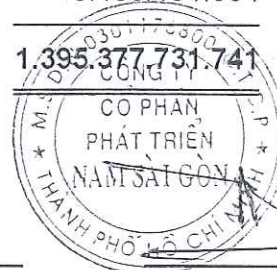
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		562.305.532.904	529.503.361.116
310	Nợ ngắn hạn		164.293.623.565	128.922.086.964
311	Phải trả người bán ngắn hạn		868.685.283	2.055.378.841
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		78.021.500	78.021.500
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10(b)	153.212.119	190.549.825
314	Phải trả người lao động	13	5.227.007.320	786.764.965
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		906.272.864	696.688.303
319	Phải trả ngắn hạn khác	14(a)	146.712.399.207	114.486.044.398
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15	10.348.025.272	10.628.639.132
330	Nợ dài hạn		398.011.909.339	400.581.274.152
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	16	11.220.000.000	11.220.000.000
337	Phải trả dài hạn khác	14(b)	19.838.684.896	19.838.684.896
342	Dự phòng phải trả dài hạn	17	366.953.224.443	369.522.589.256
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		833.072.198.837	773.740.162.862
410	Vốn chủ sở hữu		824.939.066.843	765.607.030.868
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	260.000.000.000	260.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.000.000.000	260.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	272.930.720.000	272.930.720.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	21	119.800.498.667	119.800.498.667
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	21	172.207.848.176	112.875.812.201
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		112.875.812.201	131.509.469.836
421b	- LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) của năm nay		59.332.035.975	(18.633.657.635)
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		8.133.131.994	8.133.131.994
432	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		8.133.131.994	8.133.131.994
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.395.377.731.741	1.303.243.523.978



Lê Thành Nhân  
Người lập



Lê Thành Nhân  
Người phụ trách kế toán



Nguyễn Minh Trí  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm		
		2020 VND	2019 VND	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	124.107.804.795	16.690.303.323
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(24.382.926.943)	(8.895.262.027)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		99.724.877.852	7.795.041.296
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24	1.657.507.709	(3.524.293.933)
22	Chi phí tài chính	4(b)	(3.790.074.354)	-
25	Chi phí bán hàng	25	(1.389.306.527)	(523.177.065)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(30.175.182.706)	(27.767.084.999)
30	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		66.027.821.974	(24.019.514.701)
31	Thu nhập khác		230.834.390	5.500.089.073
32	Chi phí khác		(16.597.035)	(69.663.711)
40	Lợi nhuận khác		214.237.355	5.430.425.362
50	Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		66.242.059.329	(18.589.089.339)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	27	(6.897.029.769)	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27	(12.993.585)	(44.568.296)
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		59.332.035.975	(18.633.657.635)



Lê Thành Nhân  
Người lập



Lê Thành Nhân  
Người phụ trách kế toán



Nguyễn Minh Trí  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	66.242.059.329	(18.589.089.339)
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.719.397.028	2.773.161.575
03	Các khoản dự phòng	1.474.469.541	1.149.850.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.657.507.709)	(855.706.067)
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	68.778.418.189	(15.521.783.831)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	4.180.273.983	(302.904.310.719)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	20.634.990.711	(6.260.637.081)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	33.750.776.826	(42.737.991.270)
12	Giảm chi phí trả trước	1.506.939.900	1.090.621.988
15	Thuế TNDN đã nộp	(4.995.656.134)	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(280.613.860)	(5.770.759.625)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	123.575.129.615	(372.104.860.538)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	(314.500.000)
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn	(76.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	-	373.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	361.908.483	839.678.670
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(75.638.091.517)	373.525.178.670
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	-	(16.941.540.500)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	-	(16.941.540.500)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	47.937.038.098	(15.521.222.368)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	3 13.810.278.094	29.331.500.462
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3 <u>61.747.316.192</u>	<u>13.810.278.094</u>

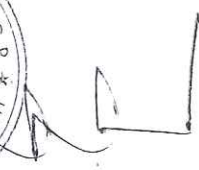


Lê Thành Nhân  
Người lập



Lê Thành Nhân  
Người phụ trách kế toán



  
Nguyễn Minh Trí  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 37 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.