



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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 17 ngày 5 tháng 4 năm 2021.

Hội đồng Quản trị	Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch
	Bà Cao Thị Phi Hoàng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2021)
	Ông Dương Bình Hùng	Thành viên
	Ông Đỗ Thế Huấn	Thành viên
	Ông Lê Huỳnh Gia Hoàng	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2021)
	Ông Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên
Ban kiểm soát	Ông Phạm Nhật Vinh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2021)
	Ông Võ Bình	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2021)
	Ông Lương Quốc Dân	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
	Ông Trần Mạnh Khởi	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
	Bà Đoàn Minh Lý	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
	Ông Lưu Văn Hương	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Ái	Thành viên
	Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 20 tháng 3 năm 2021)
Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Thế Huấn Ông Lê Thanh Nghị	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trụ sở chính	Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, 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 2021 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 35. 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 2021, 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
Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 04 tháng 3 năm 2022



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 2021, và được Người đại diện theo pháp luật của Công ty phê chuẩn ngày 04 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 35.

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 2021.

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 2021, 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.

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11472
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 3 năm 2022



Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2018-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.317.615.378.326	1.206.839.508.117
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	86.384.522.067	61.747.316.192
111	Tiền		34.139.919.730	35.915.216.882
112	Các khoản tương đương tiền		52.244.602.337	25.832.099.310
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		157.500.000.000	56.000.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	157.500.000.000	56.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		425.152.125.855	423.151.761.238
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	54.255.068.793	47.988.628.273
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	9.518.413.327	7.931.204.725
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	368.136.463.235	368.635.538.240
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(6.757.819.500)	(1.403.610.000)
140	Hàng tồn kho	9	648.569.324.232	663.696.241.627
141	Hàng tồn kho		648.569.324.232	663.696.241.627
150	Tài sản ngắn hạn khác		9.406.172	2.244.189.060
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10(a)	9.406.172	2.244.189.060
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		156.296.580.168	188.538.223.624
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		10.510.710.166	11.352.358.331
221	Tài sản cố định hữu hình	11	9.384.310.166	10.225.958.331
222	Nguyên giá		24.262.483.923	24.309.673.923
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.878.173.757)	(14.083.715.592)
227	Tài sản cố định vô hình		1.126.400.000	1.126.400.000
228	Nguyên giá		1.126.400.000	1.126.400.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
230	Bất động sản đầu tư	12	18.497.525.943	20.097.049.155
231	Nguyên giá		36.645.699.394	36.645.699.394
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.148.173.451)	(16.548.650.239)
250	Đầu tư tài chính dài hạn		32.238.966.515	62.385.925.646
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)	(13.937.033.485)	(3.790.074.354)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		2.370.317.125	2.023.830.073
261	Chi phí trả trước dài hạn		2.039.921.840	1.719.438.300
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	330.395.285	304.391.773
270	TỔNG TÀI SẢN		<u>1.473.911.958.494</u>	<u>1.395.377.731.741</u>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 35 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	
			2021 VND	2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		609.449.808.981	562.305.532.904
310	Nợ ngắn hạn		211.590.946.517	164.293.623.565
311	Phải trả người bán ngắn hạn		1.003.290.755	868.685.283
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.757.548.772	78.021.500
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10(b)	22.115.801.290	153.212.119
314	Phải trả người lao động	13	5.553.375.000	5.227.007.320
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		1.024.740.191	906.272.864
319	Phải trả ngắn hạn khác	14(a)	163.489.815.237	146.712.399.207
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15	16.646.375.272	10.348.025.272
330	Nợ dài hạn		397.858.862.464	398.011.909.339
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	366.800.177.568	366.953.224.443
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		864.462.149.513	833.072.198.837
410	Vốn chủ sở hữu		856.329.017.519	824.939.066.843
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	137.600.109.460	119.800.498.667
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	21	185.798.188.059	172.207.848.176
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		130.993.237.383	112.875.812.201
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		54.804.950.676	59.332.035.975
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		1.473.911.958.494	1.395.377.731.741


Trần Thị Ngọc Linh
Người lập

Lê Thành Nhân
Kế toán trưởngNguyễn Minh Trí
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 04 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 35 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		
		2021	2020	
		VND	VND	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	126.482.371.950	124.107.804.795
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(19.780.896.158)	(24.382.926.943)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		106.701.475.792	99.724.877.852
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24	5.029.997.611	1.657.507.709
22	Chi phí tài chính	4(b)	(10.146.959.131)	(3.790.074.354)
25	Chi phí bán hàng	25	(1.450.536.370)	(1.389.306.527)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(31.966.775.245)	(30.175.182.706)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		68.167.202.657	66.027.821.974
31	Thu nhập khác		613.817.718	230.834.390
32	Chi phí khác		(14.704.875)	(16.597.035)
40	Lợi nhuận khác		599.112.843	214.237.355
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.766.315.500	66.242.059.329
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	27	(13.987.368.336)	(6.897.029.769)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27	26.003.512	(12.993.585)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		54.804.950.676	59.332.035.975



Trần Thị Ngọc Linh
Người lập



Lê Thành Nhân
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 04 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 35 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	
		2021 VND	2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	68.766.315.500	66.242.059.329
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.441.171.377	2.719.397.028
03	Các khoản dự phòng	15.348.121.756	1.474.469.541
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(5.030.547.611)	(1.657.507.709)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	81.525.061.022	68.778.418.189
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(3.634.676.555)	4.180.273.983
10	Giảm hàng tồn kho	15.126.917.395	20.634.990.711
11	Tăng các khoản phải trả	10.012.504.616	33.750.776.826
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(320.483.540)	1.506.939.900
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(4.995.656.134)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(117.550.000)	(280.613.860)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	102.591.772.938	123.575.129.615
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	550.000	-
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn	(81.500.000.000)	(76.000.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.544.882.937	361.908.483
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(77.954.567.063)	(75.638.091.517)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	24.637.205.875	47.937.038.098
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	3	61.747.316.192
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	86.384.522.067



Trần Thị Ngọc Linh
Người lập



Lê Thành Nhân
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Trí
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 04 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 35 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.