



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International



Accountants &  
business advisers

## **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022**

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 36

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 934/QĐ-UB ngày 21 tháng 06 năm 1994 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 0301176800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 06 năm 1994 và thay đổi lần thứ 18 ngày 12 tháng 05 năm 2022.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phiếu; tại thời điểm 01/01/2022 là 260.000.000.000 VND tương đương với 26.000.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 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.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, phát triển kinh doanh nhà;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: dịch vụ cung cấp giống cây trồng. Trồng cây xanh công nông nghiệp, trồng rừng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
- Cơ sở lưu trú khác. Chi tiết: Nhà ở lưu trú cho công nhân;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, nạo vét luồng lạch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ tư vấn thiết kế công trình), tư vấn lập dự án đầu tư;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất.

### 2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Hội đồng Quản trị

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trần Huy	Thành viên/ Chủ tịch	bổ nhiệm thành viên ngày 22/04/2022 được bầu Chủ tịch từ ngày 06/05/2022
Ông Nguyễn Minh Trí	Thành viên/ Chủ tịch	miễn nhiệm Chủ tịch từ ngày 06/05/2022
Bà Cao Thị Phi Hoàng	Thành viên	
Ông Đỗ Thế Huấn	Thành viên	
Ông Lê Huỳnh Gia Hoàng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Cảnh	Thành viên	
Ông Dương Bình Hùng	Thành viên	miễn nhiệm từ ngày 22/04/2022

### Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Trí	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 06/05/2022
Ông Đỗ Thế Huấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng An	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/06/2022
Ông Lê Thanh Nghị	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm từ ngày 01/06/2022
Bà Trần Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01/02/2023

### Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức vụ
Ông Lương Quốc Dân	Trưởng ban
Ông Lưu Văn Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Ái	Thành viên
Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Nguyễn Minh Trí	Việt Nam	Tổng Giám đốc

### 3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

### 5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

### **7. Công bố Báo cáo tài chính**

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

  
**NGUYỄN MINH TRÍ**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023





## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
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 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 02 năm 2023, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

Như đã trình bày tại mục 5.5.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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 Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính này tại ngày 04 tháng 03 năm 2022 liên quan đến việc Công ty chưa thể hoàn tất các thủ tục pháp lý 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.



**PHẠM THỊ NGỌC LIÊN**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1180-2023-009-1  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023

**LÊ HUỠNH BẢO**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2021-009-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.274.761.881.438</b>	<b>1.317.615.378.326</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>22.170.082.273</b>	<b>86.384.522.067</b>
1. Tiền	111		2.649.912.603	34.139.919.730
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.520.169.670	52.244.602.337
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>190.577.500.000</b>	<b>157.500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	190.577.500.000	157.500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>417.743.288.894</b>	<b>425.152.125.855</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	47.883.629.381	54.255.068.793
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	9.212.938.520	9.518.413.327
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	369.689.005.993	368.136.463.235
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(9.042.285.000)	(6.757.819.500)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.7	<b>643.937.228.577</b>	<b>648.569.324.232</b>
1. Hàng tồn kho	141		643.937.228.577	648.569.324.232
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>333.781.694</b>	<b>9.406.172</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	333.781.694	9.406.172
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>151.952.610.755</b>	<b>156.296.580.168</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>92.679.060.419</b>	<b>92.679.060.419</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	92.679.060.419	92.679.060.419
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.065.932.004</b>	<b>10.510.710.166</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.939.532.004	9.384.310.166
- Nguyên giá	222		24.262.483.923	24.262.483.923
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.322.951.919)	(14.878.173.757)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.126.400.000	1.126.400.000
- Nguyên giá	228		1.126.400.000	1.126.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>16.898.002.731</b>	<b>18.497.525.943</b>
- Nguyên giá	231		36.645.699.394	36.645.699.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.747.696.663)	(18.148.173.451)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>212.650.186</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	212.650.186	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>30.196.028.825</b>	<b>32.238.966.515</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		46.176.000.000	46.176.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.979.971.175)	(13.937.033.485)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.900.936.590</b>	<b>2.370.317.125</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.670.853.638	2.039.921.840
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.13	230.082.952	330.395.285
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.426.714.492.193</b>	<b>1.473.911.958.494</b>

448

ĐNK  
TNH  
MT  
VIỆ

PH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>535.627.127.261</b>	<b>609.449.808.981</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>137.344.574.588</b>	<b>211.590.946.517</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	768.294.213	1.003.290.755
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	78.021.500	1.757.548.772
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	826.939.561	22.115.801.290
4. Phải trả người lao động	314		2.230.588.000	5.553.375.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	468.397.674	1.024.740.191
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	113.888.536.415	163.489.815.237
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	19.083.797.225	16.646.375.272
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>398.282.552.673</b>	<b>397.858.862.464</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15	11.220.000.000	11.220.000.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	20.170.684.896	19.838.684.896
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20	366.891.867.777	366.800.177.568
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>891.087.364.932</b>	<b>864.462.149.513</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.21	<b>882.954.232.938</b>	<b>856.329.017.519</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		260.000.000.000	260.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		260.000.000.000	260.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		272.930.720.000	272.930.720.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		154.041.594.663	137.600.109.460
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		195.981.918.275	185.798.188.059
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể kỳ trước	421a		149.144.943.856	130.993.237.383
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		46.836.974.419	54.804.950.676
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>8.133.131.994</b>	<b>8.133.131.994</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	5.22	8.133.131.994	8.133.131.994
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.426.714.492.193</b>	<b>1.473.911.958.494</b>

TRẦN THỊ NGỌC LINH  
Người lập biểu

LÊ THÀNH NHÂN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		57.030.992.471	126.482.371.950
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	57.030.992.471	126.482.371.950
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	12.995.330.319	19.780.896.158
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.035.662.152	106.701.475.792
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.762.175.118	5.029.997.611
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.042.937.690	10.146.959.131
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.385.549.879	1.450.536.370
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	25.658.981.898	31.966.775.245
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.710.367.803	68.167.202.657
11. Thu nhập khác	31	6.7	32.162.750.301	613.817.718
12. Chi phí khác	32	6.8	5.712.770	14.704.875
13. Lợi nhuận khác	40		32.157.037.531	599.112.843
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.867.405.334	68.766.315.500
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.16	11.930.118.582	13.987.368.336
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.13	100.312.333	(26.003.512)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		46.836.974.419	54.804.950.676
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.801	1.984

TRẦN THỊ NGỌC LINH  
Người lập biểu

LÊ THÀNH NHÂN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>58.867.405.334</b>	<b>68.766.315.500</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	2.044.301.374	2.441.171.377
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	4.419.093.399	15.348.121.756
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.762.175.118)	(5.030.547.611)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>53.568.624.989</b>	<b>81.525.061.022</b>
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	6.320.886.233	(3.634.676.555)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	4.632.095.655	15.126.917.395
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(46.008.249.936)	10.012.504.616
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	369.068.202	(320.483.540)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.947.001.184)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.172.200.391)	(117.550.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(7.236.776.432)</b>	<b>102.591.772.938</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(212.650.186)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	550.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(243.077.500.000)	(81.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	210.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.241.284.824	3.544.882.937
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(23.048.865.362)</b>	<b>(77.954.567.063)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33.928.798.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(33.928.798.000)</b>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NAM SÀI GÒN

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	(64.214.439.794)	24.637.205.875
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	86.384.522.067	61.747.316.192
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	22.170.082.273	86.384.522.067

TRẦN THỊ NGỌC LINH  
Người lập biểu

LÊ THÀNH NHÂN  
Kế toán trưởng



NGUYỄN MINH TRÍ  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023

300  
C  
KIE  
FC  
/A  
/A