

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Đồng Nai	Bất động sản	35,10

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban	
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên	
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2020
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

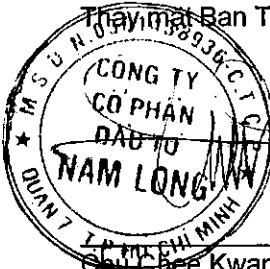
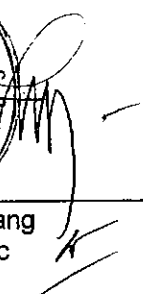
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



CHỦ CHAIRMAN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60755865/22077008-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.

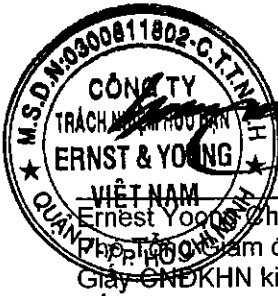


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chinh Kang
Pháp nhân Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.569.568.165.506	7.923.235.851.914
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537
111	1. Tiền		592.888.738.986	748.368.802.370
112	2. Các khoản tương đương tiền		480.280.598.000	1.152.284.483.167
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	35.455.035.992	66.681.732.259
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		35.455.035.992	66.681.732.259
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.227.700.447.866	1.548.342.609.488
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	609.857.093.648	456.727.723.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	477.696.500.025	742.712.905.473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	145.499.412.750	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	997.995.419.421	352.339.958.989
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.347.977.978)	(3.437.977.978)
140	IV. Hàng tồn kho		6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
141	1. Hàng tồn kho	11	6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		163.916.653.782	109.434.037.171
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.414.458.729	2.453.491.665
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	158.326.009.825	106.731.537.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.176.185.228	249.008.297

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.073.137.887.349	2.981.157.959.467
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		102.277.222.301	427.464.424.439
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	73.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	102.277.222.301	353.675.211.689
220	II. Tài sản cố định		77.310.850.615	76.794.007.669
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	57.666.132.634	58.065.005.720
222	Nguyên giá		118.957.101.945	108.695.776.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.290.969.311)	(50.630.770.418)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.644.717.981	18.729.001.949
228	Nguyên giá		32.261.118.268	27.888.031.346
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.616.400.287)	(9.159.029.397)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	259.778.194.035	185.417.247.848
231	1. Nguyên giá		291.721.297.005	210.054.788.851
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(31.943.102.970)	(24.637.541.003)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.281.315.930	194.018.233.786
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	38.281.315.930	194.018.233.786
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.262.292.924.302	1.808.796.822.726
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		333.197.380.166	288.667.222.999
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	104.081.633.850	17.271.336.174
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35.3	223.794.473.406	264.554.250.215
269	3. Lợi thế thương mại	18	5.321.272.910	6.841.636.610
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.642.706.052.855	10.904.393.811.381

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.922.368.313.313	4.704.460.956.362
310	I. Nợ ngắn hạn		4.439.141.504.524	3.024.335.277.673
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	390.382.082.801	174.705.474.076
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.097.544.959.844	1.321.709.245.270
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	118.798.691.353	251.691.667.672
314	4. Phải trả người lao động		61.591.865.074	33.343.057.214
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	493.490.788.363	488.054.866.482
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	6.698.604.900	6.667.470.512
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	202.983.688.889	561.488.562.672
320	8. Vay ngắn hạn	24	931.941.548.675	63.282.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	51.516.293.091	63.584.149.284
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	84.192.981.534	59.808.784.491
330	II. Nợ dài hạn		2.483.226.808.789	1.680.125.678.689
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	757.276.989.590	694.788.377.071
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	135.841.073.185	104.464.456.895
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	1.525.023.673.583	806.240.486.487
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	37.481.799.167	24.134.890.127
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	27.603.273.264	50.497.468.109
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
411	1. Vốn cổ phần	28.1	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(382.934.347.400)	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.131.776.750.845	1.839.301.254.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.420.140.583.379	990.053.918.135
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		711.636.167.466	849.247.336.170
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.642.706.052.855	10.904.393.811.381

Bùi Hoàng Vũ
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Phan Anh Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

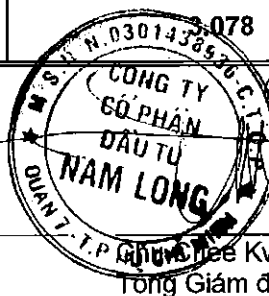
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.545.950.061.294)	(1.479.645.666.849)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		670.769.108.827	1.066.455.111.796
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	726.710.134.272	96.747.896.996
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(102.522.834.354)	(21.052.917.497)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(53.384.618.909)	(19.740.490.753)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	141.648.801.603	126.376.149.985
25	9. Chi phí bán hàng	32	(67.658.769.303)	(119.286.865.591)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(366.813.609.445)	(305.567.667.299)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.002.132.831.600	843.671.708.390
31	12. Thu nhập khác	34	30.304.785.282	405.759.339.267
32	13. Chi phí khác	34	(17.598.678.897)	(23.154.211.570)
40	14. Lợi nhuận khác		12.706.106.385	382.605.127.697
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(110.405.053.486)	(216.390.636.733)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35.3	(54.106.685.849)	(2.613.520.264)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		850.327.198.650	1.007.272.679.090
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		834.865.877.302	960.564.301.342
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	15.461.321.348	46.708.377.748
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.078	3.562
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	3.078	3.562



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	22.943.495.450 (864.348.250)	20.702.761.878 931.858.784
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(868.358.935.875)	(611.450.895.542)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		53.384.618.909	19.740.490.753
06	Chi phí lãi vay	33		
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		221.943.768.219	656.201.051.960
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		25.152.549.438	(335.937.349.653)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.668.219.008.375)	433.467.961.979
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		682.750.214.796	(169.969.739.060)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(88.771.264.740)	18.286.554.680
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.279.451.778)	(18.981.032.798)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(197.773.124.753)	(228.027.006.341)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.713.819.737)	(29.760.841.068)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.110.910.136.930)	325.279.599.699
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(43.547.498.073)	(63.761.241.523)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.331.812.282
23	Tiền chi thuần cho vay		(40.483.503.733)	(71.502.924.922)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(3.165.294.629.681)	(361.597.506.680)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.088.825.034.985	33.460.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		117.961.443.770	82.641.658.018
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.042.539.152.732)	(377.428.202.825)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

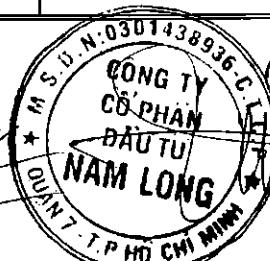
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	572.500.000.000
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	29	(6.017.930.000)	(22.072.330.000)
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ		-	(296.730.939.400)
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	1.878.660.636.689	329.075.470.886
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(290.000.300.380)	(470.575.125.115)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(256.677.065.198)	(243.571.513.369)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.325.965.341.111	(131.374.436.998)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(827.483.948.551)	(183.523.040.124)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.900.653.285.537	2.084.176.325.661
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty liên doanh			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Đồng Nai	Bất động sản	35,10

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bên cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đầu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 713 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 625).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Nhóm công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

► Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

► Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương đương với 0.11% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ nhà đầu tư khác. Sau đó, vào ngày 17 tháng 7 năm 2020, Công ty đã mua thêm 6.440 cổ phần, tương đương với 0.02% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ các nhà đầu tư khác, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC từ 99,87% lên 100%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 66.072.147 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh ("TM") số 28.1*).

4.2 Mua thêm cổ phần trong Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long, công ty con trong Nhóm Công ty, đã mua thêm 50% vốn góp trong Kikyo Flora từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Kikyo Flora tăng từ 50% lên 100%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 1.368.876.512 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh ("TM") số 28.1*).

4.3 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.555.924.437	2.342.461.612
Tiền gửi ngân hàng (*)	591.332.814.549	746.026.340.758
Các khoản tương đương tiền (**)	480.280.598.000	1.152.284.483.167
TỔNG CỘNG	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537

(*) Một phần tiền gửi ngân hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 24).

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,4%/năm đến 5,5%/năm.

6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 7,4%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	352.826.487.081	321.386.197.498
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	257.030.606.567	135.341.525.506
TỔNG CỘNG	609.857.093.648	456.727.723.004

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	363.518.476.614	430.822.523.148
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.447.310.043
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.718.794.222	19.577.752.319
- Trung tâm phát triển Quý đất Cần Thơ	19.559.645.914	126.517.440.795
- Khác	18.333.084.119	7.275.556.187
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	101.589.181.632	303.043.562.566
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	34.756.466.931	186.013.813.237
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	13.355.702.807	2.584.031.788
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	8.344.307.013	4.624.440.639
- Khác	45.132.704.881	109.821.276.902
Khác	12.588.841.779	8.846.819.759
TỔNG CỘNG	477.696.500.025	742.712.905.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Ông Nguyễn Thành Đồng			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	8.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>24.270.964.170</u>		
Bà Vũ Bích Lan			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2021	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
Ông Trần Thanh Phong			
Khoản vay 1	34.210.200.000	Ngày 26 tháng 5 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2021	6,0
	<u>39.210.200.000</u>		
Ông Cao Tấn Thạch			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 17 tháng 6 năm 2021	6,0
Khoản vay 2	2.500.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2021	6,0
	<u>32.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>145.499.412.750</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ mua cổ phần (i)	585.356.850.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	168.252.435.693	168.264.935.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	115.902.877.126	64.027.483.915
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	68.610.384.353	17.040.638.527
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	34.933.275.200	36.205.764.503
Tạm ứng khác cho nhân viên	11.660.868.599	21.455.744.694
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (iii)	2.602.954.938	29.716.402.657
Khác	10.675.773.512	15.628.989.000
	997.995.419.421	352.339.958.989
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	97.107.260.274	-
Ký quỹ	5.169.962.027	353.675.211.689
	102.277.222.301	353.675.211.689
TỔNG CỘNG	1.100.272.641.722	706.015.170.678
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	948.448.472.828	700.923.303.154
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)		
- Ngắn hạn	54.716.908.620	5.091.867.524
- Dài hạn	97.107.260.274	-

- (i) Đây là khoản tiền tạm khóa tại Ngân Hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam theo Thỏa thuận Tài khoản Tạm khóa ký ngày 15 tháng 12 năm 2020 nhằm mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (iii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	6.014.901.786.539	4.292.967.461.006
Dịch vụ tổng thầu	50.313.408.059	3.124.109.702
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.111.496.282	2.032.616.751
TỔNG CỘNG	6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Hoàng Nam (Akari) (*) (**)	2.180.013.455.962	951.810.992.088
Dự án Paragon Đại Phước	1.706.464.606.674	1.701.620.417.887
Dự án Vàm Cỏ Đông (Waterpoint) (*) (**)	1.098.448.032.621	864.637.432.683
Dự án Cần Thơ	296.471.888.867	62.928.900.699
Dự án Phú Hữu	205.761.804.480	189.655.916.049
Dự án Areco (Flora Novia) (*) (**)	145.665.095.290	156.086.601.205
Dự án Nguyễn Sơn	102.567.829.816	126.442.560.774
Dự án Phước Long B - Mở rộng	87.412.779.357	79.894.074.535
Dự án VSIP Hải Phòng	60.985.564.431	41.325.850.640
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	50.065.386.849	47.712.651.797
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	25.943.899.351	24.155.627.412
Dự án Phú Đức	7.729.024.658	4.892.459.132
Dự án Long An 36ha (*)	3.926.066.133	10.352.127.885
Dự án Tiến Hùng ("Dự án Ehome 3")	134.701.665	93.481.665
Dự án Casa (Khu dân cư Fuji)	74.181.729	122.146.533
Dự án Phước Long B (Flora Anh Đào)	-	389.782.187
Khác	43.237.468.656	30.846.437.835

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 81.243.401.503 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 72.961.567.373 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoạt động	2.812.563.878	680.690.909
Công cụ, dụng cụ	1.358.654.530	1.184.913.573
Khác	243.240.321	587.887.183
	4.414.458.729	2.453.491.665
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	19.611.624.320	9.983.099.404
Hoa hồng môi giới	449.667.233	1.323.914.770
Chi phí chờ phân bổ khác	84.020.342.297	5.964.322.000
	104.081.633.850	17.271.336.174
TỔNG CỘNG	108.496.092.579	19.724.827.839

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Số đầu năm	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138
Chuyển từ bất động sản đầu tư	3.514.877.313	-	-	-	-	3.514.877.313
Mua mới	-	2.303.644.182	4.008.917.221	287.818.182	146.068.909	6.746.448.494
Số cuối năm	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.554.146.286	8.130.560.632	5.851.567.940	2.352.614.308	1.292.036.145	22.180.925.311
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.631.164.563)	-	-	-	-	(1.631.164.563)
Khấu hao trong năm	(2.378.796.301)	(2.161.772.568)	(4.060.165.318)	(219.066.139)	(209.234.004)	(9.029.034.330)
Số cuối năm	(27.449.761.521)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.290.969.311)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720
Số cuối năm	35.929.855.770	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.666.132.634
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)	1.545.404.137	-	-	-	-	1.545.404.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.936.263.191	13.951.768.155	27.888.031.346
Mua mới	-	3.562.893.900	3.562.893.900
Chuyển từ bất động sản đầu tư	810.193.022	-	810.193.022
Số cuối năm	14.746.456.213	17.514.662.055	32.261.118.268
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.016.295.973	4.016.295.973
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.073.364.075)	(7.085.665.322)	(9.159.029.397)
Hao mòn trong năm	(104.215.896)	(3.173.590.938)	(3.277.806.834)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(179.564.056)	-	(179.564.056)
Số cuối năm	(2.357.144.027)	(10.259.256.260)	(12.616.400.287)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.862.899.116	6.866.102.833	18.729.001.949
Số cuối năm	12.389.312.186	7.255.405.795	19.644.717.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	9.927.682.139	200.127.106.712	210.054.788.851
Chuyển từ hàng tồn kho	15.902.155.653	70.089.422.836	85.991.578.489
Chuyển sang tài sản	(810.193.022)	(3.514.877.313)	(4.325.070.335)
Số cuối năm	25.019.644.770	266.701.652.235	291.721.297.005
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.688.915.040)	(15.948.625.963)	(24.637.541.003)
Tăng trong năm	(92.460.638)	(9.023.829.948)	(9.116.290.586)
Chuyển sang tài sản	179.564.056	1.631.164.563	1.810.728.619
Số cuối năm	(8.601.811.622)	(23.341.291.348)	(31.943.102.970)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.238.767.099	184.178.480.749	185.417.247.848
Số cuối năm	16.417.833.148	243.360.360.887	259.778.194.035

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.150.921.562)	(11.232.479.914)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 38.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng trung tâm thương mại	20.109.036.876	-
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	-
Dự án trường học	-	190.850.089.742
Khác	5.257.281.044	3.168.144.044
TỔNG CỘNG	38.281.315.930	194.018.233.786

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	3.262.292.924.302	1.808.796.822.726

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront (i)	Bất động sản	35,10	1.460.943.601.343	-	-
Công ty Cổ phần Southgate (ii)	Bất động sản	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Anabuki	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			3.128.277.601.343		1.667.334.000.000

(i) Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện việc mua lại 70% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 2.313.000.000.000 VND.

Vào ngày 4 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã thực hiện góp thêm vốn vào Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai với giá trị là 595.000.000.000 VND.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty ký hợp đồng Chuyển nhượng phần vốn góp để chuyển nhượng 34,90% phần vốn góp của Đồng Nai Waterfront cho một bên thứ ba. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Đồng Nai Waterfront tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 35,10% và đây được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu Đô thị Đồng Nai Waterfront trên quy mô diện tích 169,3 hecta tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

(ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(iii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết này như sau:

	Anabuki	NNH Mizuki	Southgate	Đồng Nai Waterfront	Tổng cộng
					VND
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	-	1.667.334.000.000
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	2.913.562.737.723	2.913.562.737.723
Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	(1.452.619.136.380)	(1.452.619.136.380)
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.460.943.601.343	3.128.277.601.343
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu năm	1.166.987.179	138.835.258.286	(948.422.739)	-	139.053.822.726
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.671.190.731	32.972.769.602	107.753.690.512	(748.849.242)	141.648.801.603
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(51.989.041.096)	(97.107.260.274)	-	(149.096.301.370)
Số cuối năm	2.838.177.910	119.818.986.792	9.698.007.499	(748.849.242)	131.606.322.959
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	2.000.987.179	888.835.258.286	915.551.577.261	-	1.806.387.822.726
Số cuối năm	3.672.177.910	869.818.986.792	926.198.007.499	1.460.194.752.101	3.259.883.924.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>7.601.818.460</u>
Giá trị phân bổ:	
Số đầu năm	(760.181.850)
Phân bổ trong năm	<u>(1.520.363.700)</u>
Số cuối năm	<u>(2.280.545.550)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>6.841.636.610</u>
Số cuối năm	<u>5.321.272.910</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	53.796.383.214	4.120.673.398
- East Wing Capital Pte. Ltd.	39.687.675.665	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.217.434.400	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	34.756.466.931	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	28.857.443.512	9.413.282.264
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	<u>198.066.679.079</u>	<u>161.171.518.414</u>
TỔNG CỘNG	<u>390.382.082.801</u>	<u>174.705.474.076</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng khác	2.060.238.738.293	1.244.504.246.045
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	37.306.221.551	77.204.999.225
TỔNG CỘNG	2.097.544.959.844	1.321.709.245.270

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	145.011.226	680.083.936	(590.927.979)	234.167.183
Thuế giá trị gia tăng	106.731.537.209	390.268.301.189	(338.673.828.573)	158.326.009.825
Các loại thuế khác	103.997.071	1.423.285.055	(585.264.081)	942.018.045
TỔNG CỘNG	106.980.545.506	392.371.670.180	(339.850.020.633)	159.502.195.053
Phải trả				
TNDN	178.904.045.673	120.185.215.809	(197.773.124.753)	101.316.136.729
<i>Trong đó:</i>				
Thuế TNDN hiện hành	146.013.992.393	110.405.053.486	(189.421.048.120)	66.997.997.759
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	32.890.053.280	9.780.162.323	(8.352.076.633)	34.318.138.970
Thuế thu nhập cá nhân	6.386.214.172	73.649.483.229	(70.930.692.712)	9.105.004.689
Thuế giá trị gia tăng (*)	62.508.934.612	373.769.806.732	(429.042.361.537)	7.236.379.807
Các loại thuế khác	3.892.473.215	5.611.223.100	(8.362.526.187)	1.141.170.128
TỔNG CỘNG	251.691.667.672	573.215.728.870	(706.108.705.189)	118.798.691.353

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	437.335.772.098	433.323.401.565
Chi phí lãi vay phải trả	11.860.307.589	6.755.140.458
Các khoản chi phí hoạt động khác	44.294.708.676	47.976.324.459
TỔNG CỘNG	493.490.788.363	488.054.866.482

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	126.715.406.082	125.059.997.676
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	20.617.711.877	18.388.330.046
Đặt cọc của khách hàng	18.049.170.885	18.233.954.562
Ký quỹ đã nhận	6.112.634.000	1.309.634.000
Phải trả hợp HĐHTKD	-	245.498.564.091
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	-	10.170.673.059
Khác	31.488.766.045	42.827.409.238
	202.983.688.889	561.488.562.672
Dài hạn		
Ký quỹ	133.906.073.185	104.304.911.366
Khác	1.935.000.000	159.545.529
	135.841.073.185	104.464.456.895
TỔNG CỘNG	338.824.762.074	665.953.019.567

24. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	841.941.942.497	63.282.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	89.999.606.178	-
	931.941.548.675	63.282.000.000
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 24.3)	1.125.023.673.583	626.241.274.121
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	400.000.000.000	179.999.212.366
	1.525.023.673.583	806.240.486.487
TỔNG CỘNG	2.456.965.222.258	869.522.486.487

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	528.569.864.492	Ngày 23 tháng 12 năm 2021		8,2% - 8,3%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	140.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5% - 9,2%	9.500.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Nam Khang
Vay 3	13.448.278.005	12 tháng kể từ ngày giải ngân		8,1% - 8,3%	Nhà 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	89.923.800.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		6%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	70.000.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2021		4,5% - 4,6%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
TỔNG CỘNG	841.941.942.497				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	200.000.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	10,2%	Khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng bán dự án và tài khoản tiền gửi tại ngân hàng của Công ty (TM số 5)
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	200.000.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2022		5,46% - 5,75%	
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	89.999.606.178	Ngày 13 tháng 5 năm 2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0% - 8,2%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Novia (TM số 11)

TỔNG CỘNG

489.999.606.178

Trong đó:

- Vay dài hạn
- Vay dài hạn
đến hạn trả

400.000.000.000

89.999.606.178

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.3	Trái phiếu	Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5% +2,5% phí bảo lãnh Công ty phải trả cho GuarantCo Management Company Limited là tổ chức bảo lãnh cho trái phiếu này	Ngày 19 tháng 6 năm 2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
			TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
			TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
		Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	300.000.000.000	10,5%	Ngày 17 tháng 6 năm 2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (Thuyết minh số 11)
		Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	80.000.000.000				
			Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	52.000.000.000				
			Kwe Betelilgungen AG	47.000.000.000				
			Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000				
			Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
			Arventus Limited	4.000.000.000				
			Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				
				1.160.000.000.000				
				(34.976.326.417)				

Trừ:
Chi phí phát hành

Số cuối năm

Trong đó:
Trái phiếu dài hạn
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

1.125.023.673.583

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	243.281.212.366	626.241.274.121	869.522.486.487
Tiền thu từ đi vay	1.378.660.636.689	500.000.000.000	1.878.660.636.689
Tiền chi trả nợ gốc	(290.000.300.380)	-	(290.000.300.380)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.556.594.211)	(26.556.594.211)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	25.338.993.673	25.338.993.673
Số cuối năm	<u>1.331.941.548.675</u>	<u>1.125.023.673.583</u>	<u>2.456.965.222.258</u>

25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu kỳ	59.808.784.491	43.990.827.616
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	53.716.762.319	45.578.797.943
Sử dụng quỹ	<u>(29.332.565.276)</u>	<u>(29.760.841.068)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>84.192.981.534</u>	<u>59.808.784.491</u>

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	<u>6.698.604.900</u>	<u>6.667.470.512</u>
Dài hạn		
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	464.624.798.537	395.951.385.000
Dự án Mizuki	217.619.752.529	244.941.295.332
Tiền cho thuê nhận trước	<u>75.032.438.524</u>	<u>53.895.696.739</u>
	<u>757.276.989.590</u>	<u>694.788.377.071</u>
TỔNG CỘNG	<u>763.975.594.490</u>	<u>701.455.847.583</u>

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	4.600.314.962.677
Cổ tức bằng cổ phiếu	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu	17.099.640.000	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	960.564.301.342	960.564.301.342
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.578.797.943)	(45.578.797.943)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(7.856.460.796)	(7.856.460.796)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty							
con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	9.056.030.358	9.056.030.358
Khác	-	-	-	-	-	(1.015.164.680)	(1.015.164.680)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm nay							
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	238.937.160.000	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	16.743.690.000	-	-	-	-	-	16.743.690.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	834.865.877.302	834.865.877.302
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	-	(53.716.762.319)	(53.716.762.319)
Thủ lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	-	-	-	1.302.804.365	1.302.804.365
Khác	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Nhóm Công ty đã phát hành thêm 23.893.716 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu theo tỷ lệ 9,57% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 6122/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty phát hành mới 1.674.369 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 32/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 5 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 13 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 13/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Số 37/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4,79% và tạm ứng cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt tại mức 4.53% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

- (iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Nhóm Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

28.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đã được duyệt	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu phổ thông	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ	(10.000.000)	(10.000.000)
Cổ phiếu phổ thông	(10.000.000)	(10.000.000)
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(11.319.134)	(9.544.956)
Cổ phiếu phổ thông	(11.319.134)	(9.544.956)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	263.951.526	240.157.619

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

		VND
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Tăng trong năm	255.680.850.000	205.656.570.000
Vốn góp cuối năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	238.937.160.000	188.556.930.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	241.429.262.808	181.026.448.724
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	236.072.403.898	172.888.159.069

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	1.011.897.763.970	1.028.700.293.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	79.013.591.462	89.962.523.479
TỔNG CỘNG	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.145.105.732.185	684.189.248.746
Lợi nhuận thuần trong năm	15.461.321.348	46.708.377.748
Thoái vốn bằng tiền	(6.017.930.000)	(22.072.330.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	(14.629.154.365)	(31.128.360.358)
Cổ tức đã công bố	(22.565.699.000)	(78.387.001.800)
Tăng vốn góp điều lệ	-	572.500.000.000
Mua công ty con	-	5.425.994.773
Thanh lý công ty con	-	(27.598.740.606)
Thoái vốn bằng cách cần trừ khoản phải thu	-	(4.531.456.318)
Số cuối năm	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	20.604.661.300	70.683.354.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	880.703.905.620	1.967.576.332.982
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	702.468.052.258	428.552.074.889
Doanh thu cung cấp dịch vụ	658.605.261.662	132.328.088.575
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
Trừ		
Giảm trừ doanh thu	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
Doanh thu thuần	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	837.400.323.706	1.965.015.881.421
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	702.468.052.258	428.552.074.889
Doanh thu cung cấp dịch vụ	658.605.261.662	132.328.088.575
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	1.323.987.317.122	651.927.034.226
Doanh thu với khách hàng khác	892.731.852.999	1.894.173.744.419

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	636.281.433.491	6.916.883.500
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	57.542.148.500	67.983.093.544
Lãi được chia từ HĐHTKD	32.886.552.281	21.345.474.284
Cổ tức được nhận	-	262.350.000
Khác	-	240.095.668
TỔNG CỘNG	726.710.134.272	96.747.896.996

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	494.957.380.816	1.081.281.967.877
Giá vốn dịch vụ xây dựng	578.612.207.261	313.672.737.320
Giá vốn dịch vụ cung cấp	461.229.551.655	73.458.481.738
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	11.150.921.562	11.232.479.914
TỔNG CỘNG	1.545.950.061.294	1.479.645.666.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	42.101.400.332	63.877.038.710
Chi phí nhân viên	10.016.513.953	15.142.177.961
Chi phí hoa hồng bán hàng	9.885.433.722	32.439.821.815
Phí tư vấn	955.286.193	1.827.936.937
Khác	4.700.135.103	5.999.890.168
	<u>67.658.769.303</u>	<u>119.286.865.591</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	238.166.046.178	192.046.577.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.688.771.864	38.588.381.255
Chi phí thuê	19.329.923.040	35.132.809.082
Chi phí khấu hao	6.602.447.084	4.451.626.009
Khác	46.026.421.279	35.348.273.198
	<u>366.813.609.445</u>	<u>305.567.667.299</u>
TỔNG CỘNG	<u>434.472.378.748</u>	<u>424.854.532.890</u>

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	53.384.618.909	19.740.490.753
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	46.839.391.665	-
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	400.000.000
Chi phí tài chính khác	2.298.823.780	912.426.744
TỔNG CỘNG	<u>102.522.834.354</u>	<u>21.052.917.497</u>

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	30.304.785.282	405.759.339.267
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	18.431.497.955	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.871.359.566	11.490.205.037
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	171.606.755
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	381.365.125.769
Khác	7.001.927.761	12.732.401.706
Chi phí khác	17.598.678.897	23.154.211.570
Tiền phạt	6.417.947.092	10.162.771.477
Khác	11.180.731.805	12.991.440.093
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>12.706.106.385</u>	<u>382.605.127.697</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	108.612.991.094	206.218.688.627
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.792.062.392	10.171.948.106
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.405.053.486	216.390.636.733
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	54.106.685.849	2.613.520.264
TỔNG CỘNG	164.511.739.335	219.004.156.997

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	193.588.842.136	236.398.048.623
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.792.062.392	10.171.948.106
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	304.072.740	906.795.256
Lỗi năm trước chuyển sang	(218.703.974)	(616.158.519)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(7.376.517.254)	(8.589.578.778)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(28.329.760.321)	(25.275.229.997)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP (*)	(10.663.204.969)	-
Khác	15.414.948.585	6.008.332.306
Chi phí thuế TNDN	164.511.739.335	219.004.156.997

(*) Đây là khoản điều chỉnh giảm 30% thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ VND theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

				VND	
		<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	194.839.688.097	230.285.696.758	(35.446.008.661)	10.491.739.399	
Chi phí phải trả	20.522.418.905	31.591.236.238	(11.068.817.333)	(1.110.369.173)	
Chi phí tiếp thị	6.184.945.333	-	6.184.945.333	-	
Khác	2.247.421.071	2.677.317.219	(429.896.148)	(40.096.997)	
	223.794.473.406	264.554.250.215			
Thuế TNDN hoãn lại phải trả					
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(25.301.702.533)	(11.954.793.493)	(13.346.909.040)	(11.954.793.493)	
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(12.180.096.634)	-	-	
	(37.481.799.167)	(24.134.890.127)			
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.1)			(54.106.685.849)	(2.613.520.264)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	565.964.050.361	335.964.913.165
		Bán dự án (*)	92.249.092.178	-
		Dịch vụ khác (*)	66.486.931.204	-
		Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	509.391.056.616	160.904.361.903
		Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-
		Bán dự án (*)	54.055.410.422	154.939.703.704
		Dịch vụ khác (*)	35.840.776.341	118.055.454
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			1.323.987.317.122	651.927.034.226

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)				
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	141.954.260.644	54.168.143.109
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	73.949.967.796	81.122.382.397
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2020)	Dịch vụ xây dựng	41.075.378.127	-
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000
			257.030.606.567	135.341.525.506
Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)				
Southgate	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	26.626.289.298	56.882.166.972
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	10.679.932.253	20.322.832.253
			37.306.221.551	77.204.999.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau: (tiếp theo)

				VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</i>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-
Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	2.727.867.524	4.727.867.524
Các cá nhân	Cổ đông	Phải thu khác	-	364.000.000
			54.716.908.620	5.091.867.524
<i>Phải thu dài hạn khác (TM số 10)</i>				
Southgate	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

		Năm nay	Năm trước
			VND
Thù lao Hội đồng Quản trị		6.298.573.470	8.833.793.944
Thù lao Ban Tổng Giám đốc		6.276.472.986	9.328.950.830
TỔNG CỘNG		12.575.046.456	18.162.744.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	834.865.877.302	960.564.301.342
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<u><i>(50.281.040.000)</i></u>	<u><i>(53.716.762.319)</i></u>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	784.584.837.302	906.847.539.023
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	<u>254.929.003</u>	<u>254.566.605</u>
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	254.929.003	254.566.605
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>3.078</i>	<i>3.562</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>3.078</i>	<i>3.562</i>

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 4 tháng 5 năm 2020 ("NQĐHĐCĐ 2019").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2019.

- (ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 9.57% vào ngày 13 tháng 10 năm 2020.
- (iii) Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết bảo lãnh

Nhóm Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn và dài hạn của Southgate với số tiền lần lượt là 789.000.000.000 VND và 526.000.000.000 VND, thời gian đáo hạn từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	18.688.846.402	14.103.964.643
Từ một đến năm năm	18.244.994.552	16.875.153.886
TỔNG CỘNG	36.933.840.954	30.979.118.529

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	24.691.760.165	10.710.686.089
Từ một đến năm năm	46.192.189.579	24.273.247.270
TỔNG CỘNG	70.883.949.744	34.983.933.359

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari	2.122.905.392.187	(1.224.827.641.879)	898.077.750.308
Dự án Long An	577.354.637.116	(371.450.974.645)	205.903.662.471
Dự án Southgate	124.505.757.956	(56.653.682.179)	67.852.075.777
Dự án Nguyễn Sơn	94.855.829.247	(56.532.537.182)	38.323.292.065
Dự án Ehome	64.576.396.827	(9.446.028.363)	55.130.368.464
Dự án Novia	29.893.686.774	(20.730.764.144)	9.162.922.630
Dự án VSIP Hải Phòng	11.217.300.000	(4.951.204.000)	6.266.096.000
Khác	65.268.010.834	(32.501.293.854)	32.766.716.980
TỔNG CỘNG	3.090.577.010.941	(1.777.094.126.246)	1.313.482.884.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc bán 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang cho cổ đông là bên thứ ba. Việc bán cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 04a/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021.

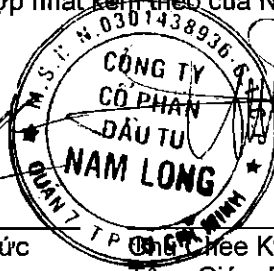
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.



Bùi Hoàng Vũ
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Ông Lee Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Nam Long Investment Corporation

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2020

Nam Long Investment Corporation

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the consolidated financial statements	12 - 51

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 22nd amended BRC dated 13 November 2020.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2020, the Company has fourteen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, two associates and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights %</i>
<i>Subsidiaries</i>			
Nam Long VCD Corporation	Long An	Real estate	99.91
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100
NNH Paragon Dai Phuoc	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Limited Liability Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Construction Management and Investment Company Limited ("Nam Long CMI")	HCMC	Management service	100
<i>Jointly-controlled entities</i>			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	50.00
<i>Associate</i>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59
Dong Nai Waterfront City LLC	Dong Nai	Real estate	35.10

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

Nam Long Investment Corporation

GENERAL INFORMATION (continued)

THE COMPANY (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman
Mr Bui Duc Khang	Member
Mr Cao Tan Thach	Member
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member
Mr Lai Voon Hon	Independent member
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member
Mr Ngian Siew Siong	Independent member

AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the year and at the date of this report are:

Mr Ziang Tony Ngo	Head	
Mr Tran Thanh Phong	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member	
Ms Nguyen Luu Tuyen	Member	
Mr Dang Hong Tan	Member	
Mr Nguyen Xuan Quang	Member	resigned on 7 August 2020
Mr Bui Duc Khang	Member	resigned on 7 August 2020

MANAGEMENT

Members of the Management during the year and at the date of this report are:

Mr Chu Chee Kwang	General Director
Mr Chau Quang Phuc	Chief Financial Officer

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Xuan Quang.

Mr Chu Chee Kwang is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2020.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Nam Long Investment Corporation

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2020.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

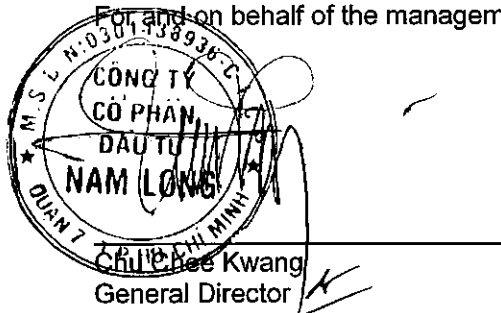
Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Châu Chí Kwang
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

12 March 2021

Reference: 60755865/22077008-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders and the Board of Directors of Nam Long Investment Corporation

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries ("the Group") as prepared on 12 March 2021 and set out on pages 6 to 51, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2020, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Building a better
working world

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited




Ernest Hong Chin Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2018-004-1



Thai Trong Cang
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 4139-2017-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

12 March 2021

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2020

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		9,569,568,165,506	7,923,235,851,914
110	I. Cash and cash equivalents	5	1,073,169,336,986	1,900,653,285,537
111	1. Cash		592,888,738,986	748,368,802,370
112	2. Cash equivalents		480,280,598,000	1,152,284,483,167
120	II. Short-term investment	6	35,455,035,992	66,681,732,259
123	1. Held-to-maturity investments		35,455,035,992	66,681,732,259
130	III. Current accounts receivables		2,227,700,447,866	1,548,342,609,488
131	1. Short-term trade receivables	7	609,857,093,648	456,727,723,004
132	2. Short-term advances to suppliers	8	477,696,500,025	742,712,905,473
135	3. Short-term loan receivables	9	145,499,412,750	-
136	4. Other short-term receivables	10	997,995,419,421	352,339,958,989
137	5. Provision for doubtful debts		(3,347,977,978)	(3,437,977,978)
140	IV. Inventory		6,069,326,690,880	4,298,124,187,459
141	1. Inventories	11	6,069,326,690,880	4,298,124,187,459
150	V. Other current assets		163,916,653,782	109,434,037,171
151	1. Short-term prepaid expenses	12	4,414,458,729	2,453,491,665
152	2. Value-added tax deductible	21	158,326,009,825	106,731,537,209
153	3. Tax and other receivables from the State	21	1,176,185,228	249,008,297

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2020

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		4,073,137,887,349	2,981,157,959,467
210	I. Long-term receivables		102,277,222,301	427,464,424,439
215	1. Long-term loan receivables		-	73,789,212,750
216	2. Other long-term receivables	10	102,277,222,301	353,675,211,689
220	II. Fixed assets		77,310,850,615	76,794,007,669
221	1. Tangible fixed assets	13	57,666,132,634	58,065,005,720
222	Cost		118,957,101,945	108,695,776,138
223	Accumulated depreciation		(61,290,969,311)	(50,630,770,418)
227	2. Intangible fixed assets	14	19,644,717,981	18,729,001,949
228	Cost		32,261,118,268	27,888,031,346
229	Accumulated amortisation		(12,616,400,287)	(9,159,029,397)
230	III. Investment properties	15	259,778,194,035	185,417,247,848
231	1. Cost		291,721,297,005	210,054,788,851
232	2. Accumulated depreciation		(31,943,102,970)	(24,637,541,003)
240	IV. Long-term asset in progress		38,281,315,930	194,018,233,786
242	1. Construction in progress	16	38,281,315,930	194,018,233,786
250	V. Long-term investments	17	3,262,292,924,302	1,808,796,822,726
252	1. Investments in associates and jointly-controlled entities	17.1	3,259,883,924,302	1,806,387,822,726
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
260	VI. Other long-term assets		333,197,380,166	288,667,222,999
261	1. Long-term prepaid expenses	12	104,081,633,850	17,271,336,174
262	2. Deferred tax assets	35.3	223,794,473,406	264,554,250,215
269	3. Goodwill	18	5,321,272,910	6,841,636,610
270	TOTAL ASSETS		13,642,706,052,855	10,904,393,811,381

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2020

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		6,922,368,313,313	4,704,460,956,362
310	I. Current liabilities		4,439,141,504,524	3,024,335,277,673
311	1. Short-term trade payables	19	390,382,082,801	174,705,474,076
312	2. Short-term advances from customers	20	2,097,544,959,844	1,321,709,245,270
313	3. Statutory obligations	21	118,798,691,353	251,691,667,672
314	4. Payables to employees		61,591,865,074	33,343,057,214
315	5. Short-term accrued expenses	22	493,490,788,363	488,054,866,482
318	6. Short-term unearned revenues	26	6,698,604,900	6,667,470,512
319	7. Other short-term payables	23	202,983,688,889	561,488,562,672
320	8. Short-term loan	24	931,941,548,675	63,282,000,000
321	9. Short-term provision	27	51,516,293,091	63,584,149,284
322	10. Bonus and welfare fund	25	84,192,981,534	59,808,784,491
330	II. Non-current liabilities		2,483,226,808,789	1,680,125,678,689
336	1. Long-term unearned revenues	26	757,276,989,590	694,788,377,071
337	2. Other long-term liabilities	23	135,841,073,185	104,464,456,895
338	3. Long-term loans and debts	24	1,525,023,673,583	806,240,486,487
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	37,481,799,167	24,134,890,127
342	5. Long-term provisions	27	27,603,273,264	50,497,468,109
400	D. OWNERS' EQUITY		6,720,337,739,542	6,199,932,855,019
410	I. Capital		6,720,337,739,542	6,199,932,855,019
411	1. Share capital	28.1	2,852,706,600,000	2,597,025,750,000
411a	- Shares with voting rights		2,852,706,600,000	2,597,025,750,000
412	2. Share premium	28.1	988,508,364,367	988,508,364,367
415	3. Treasury shares	28.1	(382,934,347,400)	(382,934,347,400)
418	4. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	5. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	6. Undistributed earnings	28.1	2,131,776,750,845	1,839,301,254,305
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		1,420,140,583,379	990,053,918,135
421b	- Undistributed earnings of current year		711,636,167,466	849,247,336,170
429	7. Non-controlling interests	29	1,117,354,270,168	1,145,105,732,185
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		13,642,706,052,855	10,904,393,811,381

Bui Hoang Vu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant

Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

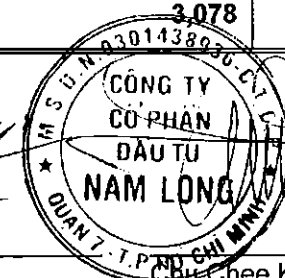
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2020

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	2,260,022,752,035	2,548,661,230,206
02	2. Deductions	30.1	(43,303,581,914)	(2,560,451,561)
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	2,216,719,170,121	2,546,100,778,645
11	4. Costs of goods sold and services rendered	31	(1,545,950,061,294)	(1,479,645,666,849)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		670,769,108,827	1,066,455,111,796
21	6. Finance income	30.2	726,710,134,272	96,747,896,996
22	7. Finance expenses	33	(102,522,834,354)	(21,052,917,497)
23	- In which: Interest expenses		(53,384,618,909)	(19,740,490,753)
24	8. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	141,648,801,603	126,376,149,985
25	9. Selling expenses	32	(67,658,769,303)	(119,286,865,591)
26	10. General and administration expenses	32	(366,813,609,445)	(305,567,667,299)
30	11. Operating profit		1,002,132,831,600	843,671,708,390
31	12. Other income	34	30,304,785,282	405,759,339,267
32	13. Other expenses	34	(17,598,678,897)	(23,154,211,570)
40	14. Other profit		12,706,106,385	382,605,127,697
50	15. Accounting profit before tax		1,014,838,937,985	1,226,276,836,087
51	16. Current corporate income tax expense	35.1	(110,405,053,486)	(216,390,636,733)
52	17. Deferred tax expense	35.3	(54,106,685,849)	(2,613,520,264)
60	18. Net profit after tax		850,327,198,650	1,007,272,679,090
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		834,865,877,302	960,564,301,342
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	15,461,321,348	46,708,377,748
70	21. Basic earnings per share	37	3,078	3,562
71	22. Diluted earnings per share	37	3,078	3,562

Bui Hoang Vu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2020

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Profit before tax		1,014,838,937,985	1,226,276,836,087
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	22,943,495,450	20,702,761,878
03	(Reversal of provisions) provision		(864,348,250)	931,858,784
05	Profits from investing activities		(868,358,935,875)	(611,450,895,542)
06	Interest expenses	33	53,384,618,909	19,740,490,753
08	Operating profit before changes in working capital		221,943,768,219	656,201,051,960
09	Decrease (increase) in receivables		25,152,549,438	(335,937,349,653)
10	(Increase) decrease in inventories		(1,668,219,008,375)	433,467,961,979
11	Decrease (increase) in payables		682,750,214,796	(169,969,739,060)
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(88,771,264,740)	18,286,554,680
14	Interest paid		(48,279,451,778)	(18,981,032,798)
15	Corporate income tax paid	21	(197,773,124,753)	(228,027,006,341)
17	Other cash outflows used in operating activities		(37,713,819,737)	(29,760,841,068)
20	Net cash (used in) flows from operating activities		(1,110,910,136,930)	325,279,599,699
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(43,547,498,073)	(63,761,241,523)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	3,331,812,282
23	Net loans to other entities		(40,483,503,733)	(71,502,924,922)
25	Payments for investments in other entities		(3,165,294,629,681)	(361,597,506,680)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		2,088,825,034,985	33,460,000,000
27	Interest and dividends received		117,961,443,770	82,641,658,018
30	Net cash flows used in investing activities		(1,042,539,152,732)	(377,428,202,825)

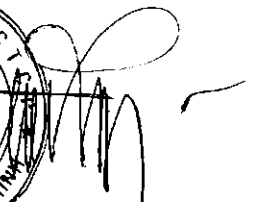
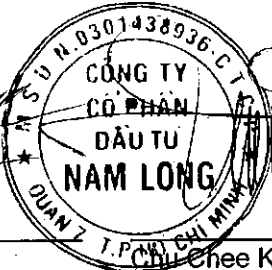
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2020

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution from non-controlling interests		-	572,500,000,000
	Capital redemption to non-controlling interests	29	(6,017,930,000)	(22,072,330,000)
32	Repurchase of treasury shares		-	(296,730,939,400)
33	Drawdown of borrowings	24.4	1,878,660,636,689	329,075,470,886
34	Repayment of borrowings	24.4	(290,000,300,380)	(470,575,125,115)
36	Dividends paid to shareholders	28.3, 29	(256,677,065,198)	(243,571,513,369)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		1,325,965,341,111	(131,374,436,998)
50	Net decrease in cash and cash equivalents for the year		(827,483,948,551)	(183,523,040,124)
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		1,900,653,285,537	2,084,176,325,661
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	1,073,169,336,986	1,900,653,285,537


 Bui Hoang Vu
 Preparer


 Nguyen Quang Duc
 Chief Accountant



 Chu Chee Kwang
 General Director

12 March 2021

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2020 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 22nd amended BRC dated 13 November 2020.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code NLG in accordance with Decision No. 14/2013/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 31 December 2020, the Company has fourteen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, two associates and two jointly-controlled entities with details as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights %</i>
Subsidiaries			
Nam Long VCD Corporation	Long An	Real estate	99.91
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	Construction and real estate	100
NNH Paragon Dai Phuoc	HCMC	Real estate	100
Nam Long Apartment Development Company Limited	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long - Hong Phat Joint Stock Company	Can Tho City	Construction and real estate	99.98
NLG – NNR – HR Fuji Limited Liability Company (*)	HCMC	Construction and real estate	50.00
NNH Kikyo Flora Company Limited	HCMC	Real estate	100
NNH Kikyo Valora Company Limited (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nguyen Phuc Real Estate Trading and Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Vien Construction and Design Consulting Joint Stock Company	HCMC	Service	81.25
Nam Khang Construction Materials Trading Company Limited	HCMC	Construction material trading	100
6D Joint Stock Company ("6D")	HCMC	Construction and real estate	76.03
Nam Long Real Estate Transaction Floor One Member Limited Liability Company	HCMC	Real estate trading floor	100
Nam Long Service One Member Liability Company Limited	HCMC	Service and construction	100
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company	HCMC	Transportation service	100
Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company	HCMC	Construction and real estate	100
Nam Long Construction Management and Investment Company Limited ("Nam Long CMI")	HCMC	Management service	100
Jointly-controlled entities			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	50.00
Associate			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59
Dong Nai Waterfront City LLC	Dong Nai	Real estate	35.10

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of Nam Long Investment Corporation and its subsidiaries ("the Group") are the engaging in civil and industrial construction; housing renovation and interior decoration; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); harbour and road bridge construction; ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas; investment in construction and trade of infrastructures for industrial zones and hi-tech parks. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate valuation services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate auction services; real estate advertising services; real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2020 is 713 (31 December 2019: 625 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Applied accounting Standards and System*

The consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND") are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QĐ-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QĐ-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QĐ-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QĐ-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated financial statements and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2020.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories comprise development projects undertaken by the Group which are in the work in progress stage and including mainly apartments, town houses and villas for sale under construction and land held for sale.

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realizable value represents current selling price less estimated cost to complete apartments, town houses and villas, and estimated selling and marketing expenses.

Land held for constructing apartments, town houses and villas which is presented as part of "Inventories" is carried at the lower of cost and net realizable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation, and infrastructure construction. Net realizable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value of inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

3.4 Fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal is (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) included in the consolidated income statement.

Land use rights ("LURs")

LURs are recorded as intangible fixed assets if the land is held for use in the production or business, for rental to others by the enterprise and when the Group receives the LUR certificate. The cost of LUR comprises any directly attributable costs of preparing the land for its intended use. LUR with indefinite useful life is not amortised.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and the land use rights certificate being issued are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45"). The land use right is amortized over the useful life, except for land use right having indefinite useful life is not amortised.

3.5 Leased assets

Where the Group is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	25 - 47 years
Machinery and equipment	5 - 12 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment and furniture	3 - 8 years
Computer software	3 - 5 years
Land use rights	47 years
Other assets	3 - 5 years

3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and amortisation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	6 - 47 years
Land use rights	47 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

- ▶ Tools and consumables with large value issued into construction and can be used for more than one year;
- ▶ Show houses;
- ▶ Commission fees; and
- ▶ Other long-term prepaid expenses with associated economic benefits generated for more than one (1) year and being amortised over the period of no more than three (3) year.

3.10 Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortised over a maximum period of 10 years on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.11 Investments

Investments in associates

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividends/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.11 Investments (continued)

Investments in associates (continued)

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investment in jointly controlled entities

The Group's investments in jointly controlled entities are accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the jointly controlled entities.

The share of profit (loss) of the jointly controlled entities is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing received or receivable from jointly controlled entities reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the jointly controlled entities are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in the line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as expense in the consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

3.12 Payable and accruals

Payable and accruals are recognised for amount to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

3.13 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting period for all employees who have been in service for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Provision

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Provision for warranty obligation of completed project is estimated of 5% on value of project based on the specification of each project and actual experience.

3.15 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the balance sheet dates which are determined as follows:

- monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

3.16 Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

3.17 Appropriation of net profit

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors after approval by appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Management and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

► *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investments.

► *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for operating activities, projects include remuneration schedule fund and operating budget fund.

► *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Earnings per share

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.19 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Revenue from construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the amount of work completed as certified by customers at the balance sheet date. Variations in contract work and claims are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that are probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

Sale of villas, town houses, and apartments

For villas, town houses and apartments sold after completion of construction, the revenue and associated costs are recognised when the significant risks and rewards of ownership of the villas, town houses, or apartments have passed to the buyers.

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructure are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructure are transferred to the customers.

Rendering of other services

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

Interest

Interest is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Dividends

Dividend is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight line basis over the terms of the lease in the consolidation income statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the consolidated balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

3.22 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

4. SIGNIFICANT EVENTS

4.1. Partial acquisition of ownership interests in Nam Long Apartment Development Corporation ("Nam Long ADC")

On 11 May 2020, the Company acquired additional 32,790 shares, equivalent to 0.11% equity interest in Nam Long ADC from an investor. Then, on 17 July 2020, the Company acquired additional 6,440 shares, equivalent to 0.02% equity interest in Nam Long ADC from investors. Accordingly, the Company increased its ownership interest in Nam Long ADC from 99.98% to 100%.

The difference between consideration transferred and the value of net assets acquired in Nam Long ADC as at the transaction date amounting to VND 66,072,147 was recorded as a decrease in undistributed earnings in the Group's consolidated balance sheet (*Note 28.1*).

4.2. Partial acquisition of ownership interests in NNH Kikyo Flora Company Limited ("Kikyo Flora")

On 27 May 2020, Nam Long Service One Member Liability Company Limited, a subsidiary of the Group, acquired additional 50% contributed capital in Kikyo Flora from other investors. Accordingly, the Company increased its ownership interest in Kikyo Flora from 50% to 100%.

The difference between consideration transferred and the value of net assets acquired in Kikyo Flora as at the transaction date amounting to VND 1,368,876,512 was recorded as an increase in undistributed earnings in the Group's consolidated balance sheet (*Note 28.1*).

4.3. Covid-19 pandemic

The Covid-19 pandemic is resulting in an economic slowdown and adversely impacting most businesses and industries. This situation may bring uncertainties and have an impact on the environment in which the Group operates. The Company's management has continuously monitored ongoing developments and assessed the financial impact in respects of the valuation of assets, provisions and contingent liabilities, and has used estimates and judgement in respect of various issues as the situation has evolved, using the best information obtained up to the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	1,555,924,437	2,342,461,612
Cash at banks (*)	591,332,814,549	746,026,340,758
Cash equivalents (**)	480,280,598,000	1,152,284,483,167
TOTAL	1,073,169,336,986	1,900,653,285,537

(*) Part of the cash at banks has been mortgaged to secure for the Group's outstanding borrowings (Note 24).

(**) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 2.4% to 5.5% per annum.

6. SHORT-TERM INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3.2% to 7.4% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from other customers	352,826,487,081	321,386,197,498
Trade receivables from related parties (Note 36)	257,030,606,567	135,341,525,506
TOTAL	609,857,093,648	456,727,723,004

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	363,518,476,614	430,822,523,148
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	255,447,310,043
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,089,987,104	22,004,463,804
- Land Clearance and Compensation Board of District 7	19,718,794,222	19,577,752,319
- Can Tho Land Fund Development Center	19,559,645,914	126,517,440,795
- Others	18,333,084,119	7,275,556,187
Advances for construction services	101,589,181,632	303,043,562,566
- Cotecccons Construction Joint Stock Company	34,756,466,931	186,013,813,237
- An Phong Construction Joint Stock Company	13,355,702,807	2,584,031,788
- Dien Quang Nguyen Construction Joint Stock Company	8,344,307,013	4,624,440,639
- Others	45,132,704,881	109,821,276,902
Others	12,588,841,779	8,846,819,759
TOTAL	477,696,500,025	742,712,905,473

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

9. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the loan receivables are as follows:

<i>Borrowers</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> <i>% p.a</i>
<i>Mr Nguyen Thanh Dong</i>			
Loan 1	16,230,004,170	24 April 2021	6.0
Loan 2	<u>8,040,960,000</u>	24 April 2021	6.0
	<u>24,270,964,170</u>		
<i>Ms Vu Bich Lan</i>			
Loan 1	31,318,248,580	24 April 2021	6.0
Loan 2	<u>18,200,000,000</u>	24 April 2021	6.0
	<u>49,518,248,580</u>		
<i>Mr Tran Thanh Phong</i>			
Loan 1	34,210,200,000	26 May 2021	6.0
Loan 2	<u>5,000,000,000</u>	18 December 2021	6.0
	<u>39,210,200,000</u>		
<i>Mr Cao Tan Thach</i>			
Loan 1	30,000,000,000	17 June 2021	6.0
Loan 2	<u>2,500,000,000</u>	30 November 2021	6.0
	<u>32,500,000,000</u>		
TOTAL	<u>145,499,412,750</u>		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Deposit for acquiring shares (i)	585,356,850,000	-
Deposits	168,252,435,693	168,264,935,693
Staff advances for land compensation purpose	115,902,877,126	64,027,483,915
Receivables of interest, dividends and shared profits	68,610,384,353	17,040,638,527
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (ii)	34,933,275,200	36,205,764,503
Staff advances for other business purposes	11,660,868,599	21,455,744,694
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (iii)	2,602,954,938	29,716,402,657
Others	10,675,773,512	15,628,989,000
	<u>997,995,419,421</u>	<u>352,339,958,989</u>
Long-term		
Dividend receivables	97,107,260,274	-
Deposit	5,169,962,027	353,675,211,689
	<u>102,277,222,301</u>	<u>353,675,211,689</u>
TOTAL	<u>1,100,272,641,722</u>	<u>706,015,170,678</u>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	948,448,472,828	700,923,303,154
Due from related parties (Note 36)		
- Short-term	54,716,908,620	5,091,867,524
- Long-term	97,107,260,274	-

- (i) This represent the deposit at HSBC Bank (Vietnam) Limited in accordance with Escrow Contract dated 15 December 2020 for the purpose of acquiring shares of Dong Nai Waterfront City LLC.
- (ii) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 20% on turnover received by cash from its customers less corresponding expenses or at the rate of 1% on cash collections from its customers.
- (iii) This amount mainly represented the BCC with 21 Century Joint Stock Company in 2015 to develop Lot 9B7 Residential Area on an area of 5.9 hectares in South Sai Gon Urban Area. The Company has 60% interest in this BCC. The profit shared from this BCC is based on the fixed rate. As at 31 December 2020, this project was under hand-over stage.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

11. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	6,014,901,786,539	4,292,967,461,006
Engineering Procurement Contracts ("EPC") services	50,313,408,059	3,124,109,702
Construction materials	4,111,496,282	2,032,616,751
TOTAL	6,069,326,690,880	4,298,124,187,459
(i) Inventory properties under development:		
Hoang Nam project (Akari) (*) (**)	2,180,013,455,962	951,810,992,088
Paragon Dai Phuoc	1,706,464,606,674	1,701,620,417,887
Vam Co Dong project (Waterpoint) (*) (**)	1,098,448,032,621	864,637,432,683
Can Tho project	296,471,888,867	62,928,900,699
Phu Huu project	205,761,804,480	189,655,916,049
Areco project (Flora Novia) (*) (**)	145,665,095,290	156,086,601,205
Nguyen Son project	102,567,829,816	126,442,560,774
Phuoc Long B project – Extension	87,412,779,357	79,894,074,535
VSIP Hai Phong	60,985,564,431	41,325,850,640
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	50,065,386,849	47,712,651,797
Binh Duong project ("Ehome 4 project")	25,943,899,351	24,155,627,412
Phu Duc project	7,729,024,658	4,892,459,132
Long An 36ha project (*)	3,926,066,133	10,352,127,885
Tien Hung project ("Ehome 3 project")	134,701,665	93,481,665
Casa project (Fuji Residence)	74,181,729	122,146,533
Phuoc Long B project (Flora Sakura)	-	389,782,187
Others	43,237,468,656	30,846,437,835

(*) LURs have been mortgaged to secure the Group's outstanding borrowings (Note 24):

- LURs in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province; and
- LURs in Linh Tay Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City.

(**) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 81,243,401,503 to those inventory properties under development (31 December 2019: VND 72,961,567,373).

12. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Operating expenses	2,812,563,878	680,690,909
Tools and supplies	1,358,654,530	1,184,913,573
Others	243,240,321	587,887,183
	4,414,458,729	2,453,491,665
Long-term		
Tools and supplies	19,611,624,320	9,983,099,404
Commission fees	449,667,233	1,323,914,770
Others	84,020,342,297	5,964,322,000
	104,081,633,850	17,271,336,174
TOTAL	108,496,092,579	19,724,827,839

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	Total	VND
Cost:							
Beginning balance	59,864,739,978	21,068,896,786	17,189,050,855	8,982,210,231	1,590,878,288	108,695,776,138	
Transfer from investment properties	3,514,877,313	-	-	-	-	3,514,877,313	
New purchase	-	2,303,644,182	4,008,917,221	287,818,182	146,068,909	6,746,448,494	
Ending balance	63,379,617,291	23,372,540,968	21,197,968,076	9,270,028,413	1,736,947,197	118,957,101,945	
<i>In which:</i>							
Fully depreciated	4,554,146,286	8,130,560,632	5,851,567,940	2,352,614,308	1,292,036,145	22,180,925,311	
Accumulated depreciation:							
Beginning balance	(23,439,800,657)	(10,718,996,160)	(9,776,863,098)	(5,498,589,584)	(1,196,520,919)	(50,630,770,418)	
Transfer from investment properties	(1,631,164,563)	-	-	-	-	(1,631,164,563)	
Depreciation for the year	(2,378,796,301)	(2,161,772,568)	(4,060,165,318)	(219,066,139)	(209,234,004)	(9,029,034,330)	
Ending balance	(27,449,761,521)	(12,880,768,728)	(13,837,028,416)	(5,717,655,723)	(1,405,754,923)	(61,290,969,311)	
Net carrying amount:							
Beginning balance	36,424,939,321	10,349,900,626	7,412,187,757	3,483,620,647	394,357,369	58,065,005,720	
Ending balance	35,929,855,770	10,491,772,240	7,360,939,660	3,552,372,690	331,192,274	57,666,132,634	
<i>In which:</i>							
Pledged as loans security (Note 24)	1,545,404,137	-	-	-	-	1,545,404,137	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

14. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	Land use rights	Computer software	Total
Cost:			
Beginning balance	13,936,263,191	13,951,768,155	27,888,031,346
New purchase	-	3,562,893,900	3,562,893,900
Transfer from investment properties	810,193,022	-	810,193,022
Ending balance	14,746,456,213	17,514,662,055	32,261,118,268
<i>In which:</i>			
Fully amortised	-	4,016,295,973	4,016,295,973
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	(2,073,364,075)	(7,085,665,322)	(9,159,029,397)
Amortisation for the year	(104,215,896)	(3,173,590,938)	(3,277,806,834)
Transfer from investment properties	(179,564,056)	-	(179,564,056)
Ending balance	(2,357,144,027)	(10,259,256,260)	(12,616,400,287)
Net carrying amount:			
Beginning balance	11,862,899,116	6,866,102,833	18,729,001,949
Ending balance	12,389,312,186	7,255,405,795	19,644,717,981

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost:			
Beginning balance	9,927,682,139	200,127,106,712	210,054,788,851
Transfer from inventories	15,902,155,653	70,089,422,836	85,991,578,489
Transfer to assets	(810,193,022)	(3,514,877,313)	(4,325,070,335)
Ending balance	<u>25,019,644,770</u>	<u>266,701,652,235</u>	<u>291,721,297,005</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully depreciation</i>	702,721,672	816,491,827	1,519,213,499
Accumulated depreciation and amortisation:			
Beginning balance	(8,688,915,040)	(15,948,625,963)	(24,637,541,003)
Charge for the year	(92,460,638)	(9,023,829,948)	(9,116,290,586)
Transfer to assets	179,564,056	1,631,164,563	1,810,728,619
Ending balance	<u>(8,601,811,622)</u>	<u>(23,341,291,348)</u>	<u>(31,943,102,970)</u>
Net carrying amount:			
Beginning balance	<u>1,238,767,099</u>	<u>184,178,480,749</u>	<u>185,417,247,848</u>
Ending balance	<u>16,417,833,148</u>	<u>243,360,360,887</u>	<u>259,778,194,035</u>

Additional disclosures:

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	18,245,532,495	20,204,733,760
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(11,150,921,562)	(11,232,479,914)

The future annual rental receivable under the operating leases is included in Note 38.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2020. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Shopping mall construction expenses	20,109,036,876	-
An Thanh market construction expenses	12,914,998,010	-
Educational project	-	190,850,089,742
Others	<u>5,257,281,044</u>	<u>3,168,144,044</u>
TOTAL	<u>38,281,315,930</u>	<u>194,018,233,786</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investment in associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	3,259,883,924,302	1,806,387,822,726
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
TOTAL	3,262,292,924,302	1,808,796,822,726

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront City LLC (i)	Real Estate	35.10	1,460,943,601,343	-	-
Southgate Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50.00	916,500,000,000	50.00	916,500,000,000
NNH Mizuki Joint Stock Company (iii)	Real Estate	50.00	750,000,000,000	50.00	750,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Real estate	30.59	834,000,000	30.59	834,000,000
TOTAL			3,128,277,601,343		1,667,334,000,000

- (i) During the year, the Group acquired 70% of ownership interest of Portsville Pte. Ltd in Dong Nai Waterfront City LLC for a total consideration of VND 2,313,000,000,000.

On 4 March 2020, the Group contributed additional capital into Dong Nai Waterfront City LLC with an amount of VND 595,000,000,000.

On 11 June 2020, the Group entered into the Capital Transfer Agreement to dispose 34.90% ownership interest in Dong Nai Waterfront to a third party. Accordingly, the interest ownership of the Group in Dong Nai Waterfront as at 31 December 2020 was 35.10% and this was presented as investment in associates on consolidated financial statements.

The principal activity of Dong Nai Waterfront City LLC is to develop Dong Nai Waterfront Area on an area of 169.3 hectares in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

- (ii) The principal activity of Southgate is to develop Vam Co Dong Residential Area on an area of 165 hectares in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.
- (iii) The principal activity of NNH Mizuki Joint Stock Company is to develop Mizuki Park Residential Area on an area of 26 hectares in South Sai Gon Urban Area, Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities (continued)

Detail of this investment in an associate and jointly-controlled entities are as follows:

	Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	NNH Mizuki	Southgate	Dong Nai Waterfront	Total
					VND
Cost of investment:					
Beginning balance	834,000,000	750,000,000,000	916,500,000,000	-	1,667,334,000,000
Acquisition during the year	-	-	-	2,913,562,737,723	2,913,562,737,723
Disposal during the year	-	-	-	(1,452,619,136,380)	(1,452,619,136,380)
Ending balance	834,000,000	750,000,000,000	916,500,000,000	1,460,943,601,343	3,128,277,601,343
Accumulated share in post-acquisition (loss) profit:					
Beginning balance	1,166,987,179	138,835,258,286	(948,422,739)	-	139,053,822,726
Share in post-acquisition profit (loss) for the year	1,671,190,731	32,972,769,602	107,753,690,512	(748,849,242)	141,648,801,603
Dividend from preference shares	-	(51,989,041,096)	(97,107,260,274)	-	(149,096,301,370)
Ending balance	2,838,177,910	119,818,986,792	9,698,007,499	(748,849,242)	131,606,322,959
Net carrying amount:					
Beginning balance	2,000,987,179	888,835,258,286	915,551,577,261	-	1,806,387,822,726
Ending balance	3,672,177,910	869,818,986,792	926,198,007,499	1,460,194,752,101	3,259,883,924,302

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

Name of entity	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Hong Phat Finance Investment Corporation	Financing activities	1.25	<u>2,409,000,000</u>	1.25	<u>2,409,000,000</u>

18. GOODWILL

VND
Goodwill arising from
investment in 6D

Cost:

Beginning balance and ending balance 7,601,818,460

Accumulated amortisation:

Beginning balance (760,181,850)

Amortization for the year (1,520,363,700)

Ending balance (2,280,545,550)

Net carrying amount:

Beginning balance 6,841,636,610

Ending balance 5,321,272,910

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other suppliers:		
- Hung QuocThinh Services Trading Company Limited	53,796,383,214	4,120,673,398
- East Wing Capital Pte. Ltd.	39,687,675,665	-
- Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	35,217,434,400	-
- Coteccons Construction Joint Stock Company	34,756,466,931	-
- C.N.D Aluminium Glass Co., Ltd	28,857,443,512	9,413,282,264
- Payables to other construction contractors	<u>198,066,679,079</u>	<u>161,171,518,414</u>
TOTAL	<u>390,382,082,801</u>	<u>174,705,474,076</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount mainly represents advances from customers for the purchase of apartments, town houses, villas and land lots which were not handed-over as at the balance sheet date. Details are as follow:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from other customers	2,060,238,738,293	1,244,504,246,045
Advances from related parties (Note 36)	37,306,221,551	77,204,999,225
TOTAL	2,097,544,959,844	1,321,709,245,270

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	VND			
	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivable				
Corporate income tax ("CIT")	145,011,226	680,083,936	(590,927,979)	234,167,183
Value-added tax	106,731,537,209	390,268,301,189	(338,673,828,573)	158,326,009,825
Other taxes	103,997,071	1,423,285,055	(585,264,081)	942,018,045
TOTAL	106,980,545,506	392,371,670,180	(339,850,020,633)	159,502,195,053
Payable				
CIT	178,904,045,673	120,185,215,809	(197,773,124,753)	101,316,136,729
<i>In which:</i>				
CIT	146,013,992,393	110,405,053,486	(189,421,048,120)	66,997,997,759
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	32,890,053,280	9,780,162,323	(8,352,076,633)	34,318,138,970
Personal income tax	6,386,214,172	73,649,483,229	(70,930,692,712)	9,105,004,689
Value-added tax (*)	62,508,934,612	373,769,806,732	(429,042,361,537)	7,236,379,807
Other taxes	3,892,473,215	5,611,223,100	(8,362,526,187)	1,141,170,128
TOTAL	251,691,667,672	573,215,728,870	(706,108,705,189)	118,798,691,353

(*) Movement of value-added tax payable represented the amount declared and being offset during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	437,335,772,098	433,323,401,565
Interest expense payables	11,860,307,589	6,755,140,458
Other operating costs	44,294,708,676	47,976,324,459
TOTAL	493,490,788,363	488,054,866,482

23. OTHER PAYABLES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Maintenance and warranty expenses	126,715,406,082	125,059,997,676
Dividends payable to non-controlling interests	20,617,711,877	18,388,330,046
Deposits from customers	18,049,170,885	18,233,954,562
Deposits received	6,112,634,000	1,309,634,000
Investment contributions received for BCCs	-	245,498,564,091
Deposit received for capital transfer	-	100,000,000,000
Payables for on-going projects	-	10,170,673,059
Others	31,488,766,045	42,827,409,238
	<u>202,983,688,889</u>	<u>561,488,562,672</u>
Long-term		
Deposit	133,906,073,185	104,304,911,366
Others	1,935,000,000	159,545,529
	<u>135,841,073,185</u>	<u>104,464,456,895</u>
TOTAL	338,824,762,074	665,953,019,567

24. LOANS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short-term loan from banks (Note 24.1)	841,941,942,497	63,282,000,000
Current portion of long-term loans (Note 24.2)	89,999,606,178	-
	<u>931,941,548,675</u>	<u>63,282,000,000</u>
Long-term		
Bonds (Note 24.3)	1,125,023,673,583	626,241,274,121
Long-term loans from banks (Note 24.2)	400,000,000,000	179,999,212,366
	<u>1,525,023,673,583</u>	<u>806,240,486,487</u>
TOTAL	2,456,965,222,258	869,522,486,487

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.1 Short-term loan from a bank

Details of the short-term loans from banks are as follows:

<i>Banks</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collaterals</i>
	<i>VND</i>			<i>% p.a</i>	
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	528,569,864,492	23 December 2021	Support working capital requirements	8.2% - 8.3%	Lot 2479, Map sheet number 5; Lot 779, Map sheet 6 and Lot 226, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	140,000,000,000	27 April 2021		8.5% - 9.2%	9,500,000 shares of the Company owned by Nam Khang
Loan 3	13,448,278,005	12 months since the drawdown date		8.1% - 8.3%	House No. 147 - 149, Tran Trong Khang Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Note 13)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	89,923,800,000	30 June 2021		6%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	70,000,000,000	13 November 2021		4.5% - 4.6%	LUR and associated assets of An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
TOTAL	841,941,942,497				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.2 Long-term loan from a bank

Details of the long-term loans from banks are as follows:

Banks	Ending balance	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collaterals
	VND			% p.a	
Orient Commercial Joint Stock Bank	200,000,000,000	30 September 2022	Financing for investing and developing Akari project	10.2%	Future receivables arising from the sales contract of the project and cash in banks of the Company (Note 5)
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	200,000,000,000	11 November 2022		5.46% - 5.75%	
HSBC Bank (Vietnam) Ltd	89,999,606,178	13 May 2021	Investing and developing commercial housing project of Novia project at the land with an area of about 8,179 meters square in Linh Tay Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City	8.0% - 8.2%	LUR and associated assets of Novia Project (Note 11)

TOTAL	489,999,606,178
<i>In which:</i>	
- Non-current portion	400,000,000,000
- Current portion	89,999,606,178

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Bonds

Arrangement organizations	Owner	Amount VND	Interest rate % p.a	Maturity date	Purpose	Collateral
Ho Chi Minh Securities Corporation	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.5% + 2.5% guarantee fee to GuarantCo Management Company Limited - a guarantee party for this bond	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	80,824,459 Nam Long VCD Corporation's shares owned by the Company
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				
Vietcombank Securities Company Limited ("VCBS")	Manulife (Vietnam) Limited	300,000,000,000	10.5%	17 June 2023	Implement the Company's investment plans and projects	Land used rights at An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province owned by Nam Long VCD Corporation (Note 11)
	VCBS	80,000,000,000				
	Vietcombank Fund Management	52,000,000,000				
	Kwe Beteteiligungen AG	47,000,000,000				
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	8,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	5,000,000,000				
	Arventus Limited	4,000,000,000				
	Ms Khuat Thu Huyen	4,000,000,000				
		1,160,000,000,000				
Less:						
Issuance costs		(34,976,326,417)				
Ending balance		1,125,023,673,583				
In which:						
Non-current portion		1,125,023,673,583				
Current portion		-				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bond	Total
Beginning balance	243,281,212,366	626,241,274,121	869,522,486,487
Drawdown from borrowings	1,378,660,636,689	500,000,000,000	1,878,660,636,689
Repayment from borrowings	(290,000,300,380)	-	(290,000,300,380)
Cost of issuing bonds	-	(26,556,594,211)	(26,556,594,211)
Allocated cost of issuing bonds	-	25,338,993,673	25,338,993,673
Ending balance	<u>1,331,941,548,675</u>	<u>1,125,023,673,583</u>	<u>2,456,965,222,258</u>

25. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	59,808,784,491	43,990,827,616
Increase (Note 28.1)	53,716,762,319	45,578,797,943
Fund usage	(29,332,565,276)	(29,760,841,068)
Ending balance	<u>84,192,981,534</u>	<u>59,808,784,491</u>

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue included:

- The value of the Group's income received from the transfer part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki Joint Stock Company and from the transfer part of Vam Co Dong Residence Project to Southgate and the profit arising from providing services deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in these joint ventures. These unearned revenue will be realised once the houses developed by these project are handed to home buyers; and
- The rental fees which was received in advance for the whole rental period and are amortised periodically.

Details are as follow:

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Rental fees received in advance	<u>6,698,604,900</u>	<u>6,667,470,512</u>
Long-term		
Vam Co Dong Residence Project	464,624,798,537	395,951,385,000
Mizuki Park Project	217,619,752,529	244,941,295,332
Rental fees received in advance	<u>75,032,438,524</u>	<u>53,895,696,739</u>
	<u>757,276,989,590</u>	<u>694,788,377,071</u>
TOTAL	<u>763,975,594,490</u>	<u>701,455,847,583</u>

27. PROVISIONS

The balance represented the provision for warranty for work and work items completed which was handed over as at the reporting date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) as at 31 December 2020 and for the year then ended

28 OWNERS' EQUITY

28.1 *Increases and decreases in owners' equity*

	Share capital	Share premium	Treasury share	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
	VND						
Previous year							
Beginning balance	2,391,369,180,000	988,508,364,367	(86,203,408,000)	10,709,490,423	2,216,611,139	1,293,714,724,748	4,600,314,962,677
Stock dividend	188,556,930,000	-	-	-	-	(188,556,930,000)	-
Issuance of new shares	17,099,640,000	-	-	-	-	-	17,099,640,000
Treasury shares	-	-	(296,730,939,400)	-	-	-	(296,730,939,400)
Net profit after tax	-	-	-	-	-	960,564,301,342	960,564,301,342
Cash dividends declared	-	-	-	-	-	(181,026,448,724)	(181,026,448,724)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	-	(45,578,797,943)	(45,578,797,943)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	-	(7,856,460,796)	(7,856,460,796)
Equity transactions with non-controlling interests in subsidiaries without changing control	-	-	-	-	-	9,056,030,358	9,056,030,358
Others	-	-	-	-	-	(1,015,164,680)	(1,015,164,680)
Ending balance	2,597,025,750,000	988,508,364,367	(382,934,347,400)	10,709,490,423	2,216,611,139	1,839,301,254,305	5,054,827,122,834

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Treasury share	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total
							VND
Current year							
Beginning balance	2,597,025,750,000	988,508,364,367	(382,934,347,400)	10,709,490,423	2,216,611,139	1,839,301,254,305	5,054,827,122,834
Stock dividend (i)	238,937,160,000	-	-	-	-	(238,937,160,000)	-
Issuance of new shares (i)	16,743,690,000	-	-	-	-	-	16,743,690,000
Net profit after tax	-	-	-	-	-	834,865,877,302	834,865,877,302
Cash dividends declared (ii)	-	-	-	-	-	(241,429,262,808)	(241,429,262,808)
Contribution to bonus and welfare funds (iii)	-	-	-	-	-	(53,716,762,319)	(53,716,762,319)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	-	(9,610,000,000)	(9,610,000,000)
Equity transactions with non-controlling interests in subsidiaries without changing control (Note 4.1 and 4.2)	-	-	-	-	-	1,302,804,365	1,302,804,365
Others	-	-	-	-	-	-	-
Ending balance	2,852,706,600,000	988,508,364,367	(382,934,347,400)	10,709,490,423	2,216,611,139	2,131,776,750,845	5,602,983,469,374

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

- (i) On 13 October 2020, the Group issued additional 23,893,716 new shares at par value of VND 10,000 per share as dividends to existing shareholders at ratio of 9.57%. This issuance was appropriated from undistributed earnings as at 31 December 2019, which was in accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 4 May 2020.

On 13 October 2020, the Group received the Official Letter No. 6122/UBCK-QLCB from the State Securities Commission for approval on issuance new shares to the executives in accordance to the Executive Stock Grant program. Based on the program, the Group will issue additional 1,674,369 ordinary shares at the price of VND 10,000 to its executives in accordance with the approved Resolution of Shareholders No. 01/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 4 May 2020 and the Board of Directors' Resolutions No. 32/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 5 October 2020. On 13 November 2020, the Group received the 22nd amended Business Registration Certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, for the approval of such increase in capital.

- (ii) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 13/2020/NQ/HDQT/NLG dated 25 May 2020 and No. 37/2020/NQ/HDQT/NLG dated 25 November 2020, the Group was approved to pay dividends in 2019 by cash at 4.79% and advance dividends in 2020 by cash 4.53% par value; respectively.
- (iii) In accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 4 May 2020, the Group's shareholders approved the appropriation of bonus at 4% of the Group's profit after tax of 2019 and welfare fund of VND 10 billion.

28.2 Shares

	<i>Number of shares</i>	
	<i>As at 31 December 2020</i>	<i>As at 31 December 2019</i>
Authorised shares	285,270,660	259,702,575
Issued shares		
<i>Issued and paid-up shares</i>	285,270,660	259,702,575
Ordinary shares	285,270,660	259,702,575
Treasury shares		
<i>Held by parent company</i>	(10,000,000)	(10,000,000)
Ordinary shares	(10,000,000)	(10,000,000)
<i>Held by subsidiaries</i>	(11,319,134)	(9,544,956)
Ordinary shares	(11,319,134)	(9,544,956)
Shares in circulation		
Ordinary shares	263,951,526	240,157,619

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2019: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.3 Increase and decrease in share capital

		VND
	Current year	Previous year
Share capital		
Beginning balance	2,597,025,750,000	2,391,369,180,000
Increase	255,680,850,000	205,656,570,000
Ending balance	<u>2,852,706,600,000</u>	<u>2,597,025,750,000</u>
Stock dividends declared	238,937,160,000	188,556,930,000
Cash dividends declared	241,429,262,808	181,026,448,724
Dividends paid in cash	236,072,403,898	172,888,159,069

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Contributed charter capital	1,011,897,763,970	1,028,700,293,970
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Asset revaluation reserve	63,818,489	63,818,489
Undistributed earnings	79,013,591,462	89,962,523,479
TOTAL	<u>1,117,354,270,168</u>	<u>1,145,105,732,185</u>

Movements of non-controlling interests are as follows:

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	1,145,105,732,185	684,189,248,746
Net profit for the year	15,461,321,348	46,708,377,748
Capital withdrawal by cash	(6,017,930,000)	(22,072,330,000)
Equity transactions with non-controlling interests in subsidiaries without changing control	(14,629,154,365)	(31,128,360,358)
Dividends declared	(22,565,699,000)	(78,387,001,800)
Additional capital contribution	-	572,500,000,000
Acquisition of a subsidiary	-	5,425,994,773
Disposal of investments in a subsidiary	-	(27,598,740,606)
Capital deduction by offsetting to receivables	-	(4,531,456,318)
Ending balance	<u>1,117,354,270,168</u>	<u>1,145,105,732,185</u>
<i>In which:</i>		
Dividends paid in cash	20,604,661,300	70,683,354,300

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

30. REVENUES

30.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Gross revenues	2,260,022,752,035	2,548,661,230,206
<i>In which:</i>		
Sale of land, apartments, town houses and villas	880,703,905,620	1,967,576,332,982
Sales from construction	702,468,052,258	428,552,074,889
Rendering of services	658,605,261,662	132,328,088,575
Rental income from investment properties	18,245,532,495	20,204,733,760
Less		
Sales deduction	(43,303,581,914)	(2,560,451,561)
Net revenues	2,216,719,170,121	2,546,100,778,645
<i>In which:</i>		
Sale of land, apartments, town houses and villas	837,400,323,706	1,965,015,881,421
Sales from construction	702,468,052,258	428,552,074,889
Rendering of services	658,605,261,662	132,328,088,575
Rental income from investment properties	18,245,532,495	20,204,733,760
<i>In which:</i>		
Sales to related parties (Note 36)	1,323,987,317,122	651,927,034,226
Sales to other parties	892,731,852,999	1,894,173,744,419

30.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Gain from disposal of investment	636,281,433,491	6,916,883,500
Interest income	57,542,148,500	67,983,093,544
Profit received from BCCs	32,886,552,281	21,345,474,284
Dividends income	-	262,350,000
Others	-	240,095,668
TOTAL	726,710,134,272	96,747,896,996

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas	494,957,380,816	1,081,281,967,877
Cost of construction services	578,612,207,261	313,672,737,320
Cost of rendering of services	461,229,551,655	73,458,481,738
Operating costs of investment property	11,150,921,562	11,232,479,914
TOTAL	1,545,950,061,294	1,479,645,666,849

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Marketing fees and show-houses cost	42,101,400,332	63,877,038,710
Salary expenses	10,016,513,953	15,142,177,961
Commission fees	9,885,433,722	32,439,821,815
Consultant fees	955,286,193	1,827,936,937
Others	4,700,135,103	5,999,890,168
	<u>67,658,769,303</u>	<u>119,286,865,591</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	238,166,046,178	192,046,577,755
External services	56,688,771,864	38,588,381,255
Rental expenses	19,329,923,040	35,132,809,082
Depreciation expenses	6,602,447,084	4,451,626,009
Others	46,026,421,279	35,348,273,198
	<u>366,813,609,445</u>	<u>305,567,667,299</u>
TOTAL	<u>434,472,378,748</u>	<u>424,854,532,890</u>

33. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bonds issued and bank loans	53,384,618,909	19,740,490,753
Fees relating to disposal of Dong Nai Waterfront	46,839,391,665	-
Loss on disposal of Bac Trung Nam Housing Development Joint Stock Company	-	400,000,000
Other finance expenses	2,298,823,780	912,426,744
TOTAL	<u>102,522,834,354</u>	<u>21,052,917,497</u>

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Other income	30,304,785,282	405,759,339,267
Reversal of warranty provision	18,431,497,955	-
Contract penalty	4,871,359,566	11,490,205,037
Profit from disposal of fixed assets	-	171,606,755
Gain on bargain purchase	-	381,365,125,769
Others	7,001,927,761	12,732,401,706
Other expenses	17,598,678,897	23,154,211,570
Penalty	6,417,947,092	10,162,771,477
Others	11,180,731,805	12,991,440,093
OTHER PROFIT	<u>12,706,106,385</u>	<u>382,605,127,697</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX

The statutory enterprise income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits. The CIT rates applicable for the Group's subsidiaries are ranging from 10% to 20% per entity and per project.

The tax returns filed by the Group are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

35.1 CIT expense

		VND
	Current year	Previous year
Current tax expense	108,612,991,094	206,218,688,627
Adjustment for under accrual of tax from previous years	1,792,062,392	10,171,948,106
Current CIT expense	110,405,053,486	216,390,636,733
Deferred tax expense (Note 35.3)	54,106,685,849	2,613,520,264
TOTAL	164,511,739,335	219,004,156,997

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

		VND
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	1,014,838,937,985	1,226,276,836,087
At applicable CIT rate	193,588,842,136	236,398,048,623
<i>Adjustments to increase (decrease)</i>		
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	1,792,062,392	10,171,948,106
Amortisation of goodwill in business combination	304,072,740	906,795,256
Tax loss carried forward	(218,703,974)	(616,158,519)
Income from business activities not subject to CIT	(7,376,517,254)	(8,589,578,778)
Share of profit from associates	(28,329,760,321)	(25,275,229,997)
Adjustment of CIT relating to Decree No. 114/2020/ND-CP (*)	(10,663,204,969)	-
Others	15,414,948,585	6,008,332,306
CIT expense	164,511,739,335	219,004,156,997

(*) This represents the reduction of 30% of CIT payables in the fiscal year 2020 for enterprise whose total revenue in 2020 does not exceed 200 billion VND in accordance with Decree No. 114/2020/ND-CP dated 25 September 2020.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

35. CORPORATE INCOME TAX (continued)

35.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The taxable profit of the Group for the year differs from profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

35.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movements thereon, during the current and previous years.

				VND	
		<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
		<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Deferred tax assets					
Intra-group unrealised profits eliminated in consolidation	194,839,688,097	230,285,696,758	(35,446,008,661)	10,491,739,399	
Accrued expenses	20,522,418,905	31,591,236,238	(11,068,817,333)	(1,110,369,173)	
Marketing expenses	6,184,945,333	-	6,184,945,333	-	
Others	2,247,421,071	2,677,317,219	(429,896,148)	(40,096,997)	
	223,794,473,406	264,554,250,215			
Deferred tax liabilities					
Deductible interest expenses at entity level but capitalized on the consolidated financial statements	(25,301,702,533)	(11,954,793,493)	(13,346,909,040)	(11,954,793,493)	
Fair value adjustment on assets acquired in business combination	(12,180,096,634)	(12,180,096,634)	-	-	
	(37,481,799,167)	(24,134,890,127)			
Net deferred tax expense (Note 35.1)			(54,106,685,849)	(2,613,520,264)	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transactions of the Group with related parties during the year were as follows:

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Current year	Previous year
Southgate	Jointly-controlled entity	EPC services fee (*)	565,964,050,361	335,964,913,165
		Sale of project (*)	92,249,092,178	-
		Other services (*)	66,486,931,204	-
		Dividend income	97,107,260,274	-
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	EPC services fee (*)	509,391,056,616	160,904,361,903
		Dividend income	51,989,041,096	-
		Sale of project (*)	54,055,410,422	154,939,703,704
		Other services (*)	35,840,776,341	118,055,454
(*) Sale to related parties (Note 30.1)			1,323,987,317,122	651,927,034,226

Amounts due to and due from related parties were as follows:

				VND
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables (Note 7)				
Southgate	Jointly-controlled entity	EPC services	141,954,260,644	54,168,143,109
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	EPC services	73,949,967,796	81,122,382,397
Dong Nai Waterfront	Associate (from 30 November 2020)	Construction services	41,075,378,127	-
Individuals	Shareholders	Sales of apartments	51,000,000	51,000,000
			257,030,606,567	135,341,525,506
Short-term advance from customer (Note 20)				
Southgate	Jointly-controlled entity	EPC services	26,626,289,298	56,882,166,972
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	EPC services	10,679,932,253	20,322,832,253
			37,306,221,551	77,204,999,225

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties were as follows: (continued)

				VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	
<i>Other short-term receivables (Note 10)</i>					
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	51,989,041,096	-	
Southgate	Jointly-controlled entity	Others	2,727,867,524	4,727,867,524	
Individuals	Related party	Others	-	364,000,000	
			54,716,908,620	5,091,867,524	
<i>Other long-term receivables (Note 10)</i>					
Southgate	Jointly-controlled entity	Dividend income	97,107,260,274	-	

Remunerations for members of the Board of Directors ("BOD") and the Management are as follows:

		VND	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Remunerations for members of the BOD		6,298,573,470	8,833,793,944
Remunerations for members of the Management		6,276,472,986	9,328,950,830
TOTAL		12,575,046,456	18,162,744,774

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

37. EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The following reflects the income and share data used in the basic earnings per share computations:

	Current year	Previous year (Restated)
Net profit after tax (VND)	834,865,877,302	960,564,301,342
<i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>	<i>(50,281,040,000)</i>	<i>(53,716,762,319)</i>
Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)	784,584,837,302	906,847,539,023
Weighted average number of ordinary shares during the year (shares) (ii)	254,929,003	254,566,605
Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution	254,929,003	254,566,605
Earnings per share (VND)		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>3,078</i>	<i>3,562</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>3,078</i>	<i>3,562</i>

- (i) Net profit used to compute earnings per share for the the year ended 31 December 2019 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds from 2019 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting 2019's Resolution dated 4 May 2020 ("AGM Resolution 2019").

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2020 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the AGM Resolution 2019.

- (ii) The weighted average number of shares in circulation for the year ended 31 December 2020 and 2019 were adjusted to reflect the issuance of stock dividends at the ratio of 9.57% on 13 October 2020.
- (iii) There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Guarantee commitment

The Group provided guarantees for the short and long term loans of Southgate amounting to VND 789,000,000,000 and VND 526,000,000,000; respectively with the due date from 3 March 2021 to 2 September 2022 in Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited - Ho Chi Minh City Branch.

Operating lease commitments

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 31 December 2020 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	18,688,846,402	14,103,964,643
From one to five years	18,244,994,552	16,875,153,886
TOTAL	36,933,840,954	30,979,118,529

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2020 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	24,691,760,165	10,710,686,089
From one to five years	46,192,189,579	24,273,247,270
TOTAL	70,883,949,744	34,983,933,359

Capital commitments

As at 31 December 2020, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

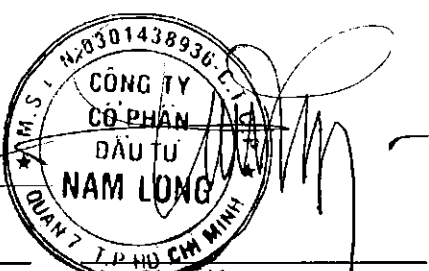
	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitment</i>
Akari project	2,122,905,392,187	(1,224,827,641,879)	898,077,750,308
Long An project	577,354,637,116	(371,450,974,645)	205,903,662,471
Southgate project	124,505,757,956	(56,653,682,179)	67,852,075,777
Nguyen Son project	94,855,829,247	(56,532,537,182)	38,323,292,065
Ehome project	64,576,396,827	(9,446,028,363)	55,130,368,464
Novia project	29,893,686,774	(20,730,764,144)	9,162,922,630
VSIP Hai Phong project	11,217,300,000	(4,951,204,000)	6,266,096,000
Others	65,268,010,834	(32,501,293,854)	32,766,716,980
TOTAL	3,090,577,010,941	(1,777,094,126,246)	1,313,482,884,695

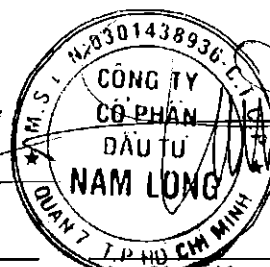
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

39. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

On 13 October 2021, the Group completed selling 11,319,199 shares of the Company owned by Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company. This transaction was approved in accordance with the Resolution of Shareholders No. 04a/2021/NQ/DHDCD/NLG dated 29 January 2021.

There is no matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements of the Group.

 Bui Hoang Vu Preparer	 Nguyen Quang Duc Chief Accountant	 Chu Chee Kwang General Director
---	---	--



12 March 2021