

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 47

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 vào 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, một 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 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 là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở 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 Tiểu ban Kiểm toán 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 riêng 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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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.

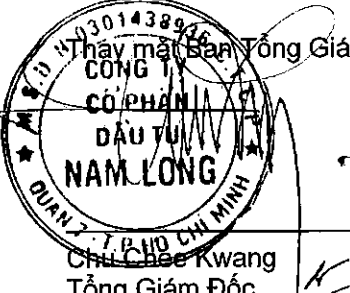
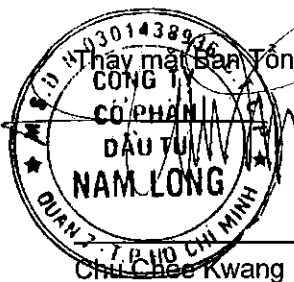
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho ("Nhóm Công ty") năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 12 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


CHU CHOE KWANG
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60755865/22077008

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Hoàng Chin Kang
Phó Tổng 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 RIÊNG
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		4.386.805.497.729	2.751.301.737.417
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	271.785.045.611	604.321.144.242
111	1. Tiền		257.516.468.244	388.818.948.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		14.268.577.367	215.502.195.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		13.314.879.000	31.058.630.137
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	13.314.879.000	31.058.630.137
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.191.953.909.575	787.712.454.507
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	238.439.918.326	232.418.001.379
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	179.519.734.550	450.137.750.564
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	58.500.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	715.680.018.194	105.342.464.059
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(185.761.495)	(185.761.495)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.877.176.529.070	1.322.557.666.102
141	1. Hàng tồn kho		2.877.176.529.070	1.322.557.666.102
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.575.134.473	5.651.842.429
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.925.684.784	308.849.998
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	29.649.449.689	5.342.992.431
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.481.835.736.870	7.319.921.155.270
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		105.358.313.696	352.482.701.584
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	105.358.313.696	352.482.701.584
220	II. Tài sản cố định		17.060.370.120	15.049.159.956
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.769.640.545	8.025.222.667
222	Nguyên giá		20.201.676.484	15.610.225.993
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.432.035.939)	(7.585.003.326)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	7.290.729.575	7.023.937.289
228	Nguyên giá		16.577.802.430	13.295.146.530
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.287.072.855)	(6.271.209.241)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		565.137.000	190.850.089.742
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		565.137.000	190.850.089.742
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	8.250.313.407.768	6.732.756.276.425
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	5.122.869.806.425	5.066.256.276.425
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2, 14.3	3.127.443.601.343	1.666.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		108.538.508.286	28.782.927.563
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	100.079.797.915	13.500.266.051
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	8.458.710.371	15.282.661.512
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.868.641.234.599	10.071.222.892.687

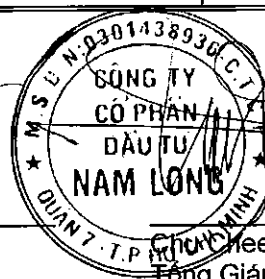
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.639.865.690.475	5.197.321.915.545
310	I. Nợ ngắn hạn		6.086.519.751.714	3.821.743.954.507
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	297.784.124.443	162.881.336.099
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.147.039.899.162	1.986.308.584.081
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	94.436.302.590	117.176.237.998
314	4. Phải trả người lao động	18	41.286.966.646	29.813.593.042
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	534.338.398.272	506.573.315.451
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	160.202.239.703	500.887.441.034
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21	1.745.302.425.344	473.295.883.659
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	66.129.395.554	44.807.563.143
330	II. Nợ dài hạn		1.553.345.938.761	1.375.577.961.038
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.435.450.755	2.910.527.875
338	2. Vay và nợ dài hạn	20	1.525.023.673.583	1.323.935.090.835
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	25.886.814.423	48.732.342.328
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.228.775.544.124	4.873.900.977.142
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	5.228.775.544.124	4.873.900.977.142
411	1. Vốn cổ phần		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		988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ		(296.730.939.400)	(296.730.939.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.678.350.658.992	1.579.156.942.010
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.162.582.248.585	1.118.332.320.996
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		515.768.410.407	460.824.621.014
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.868.641.234.599	10.071.222.892.687

Phạm Thị Dương Liễu
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chung Kwang
Tổng Giám đốc

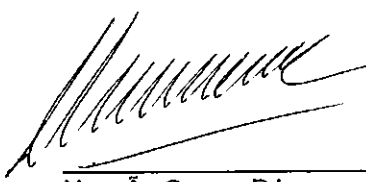
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

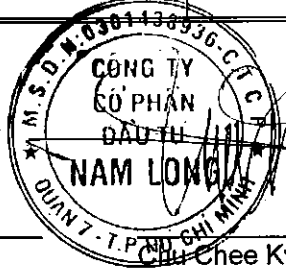
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.031.200.653.457	1.682.641.955.479
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(43.303.581.914)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	987.897.071.543	1.682.641.955.479
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(753.509.203.133)	(1.111.728.952.575)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		234.387.868.410	570.913.002.904
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	988.262.633.766	423.323.083.920
22	7. Chi phí tài chính	26	(229.046.089.805)	(139.883.528.132)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(148.453.564.467)	(126.951.822.337)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(12.451.176.509)	(27.539.378.795)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(262.546.475.739)	(198.561.230.318)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		718.606.760.123	628.251.949.579
31	11. Thu nhập khác		3.974.516.877	11.474.196.661
32	12. Chi phí khác		(2.797.426.372)	(8.119.695.617)
40	13. Lợi nhuận khác		1.177.090.505	3.354.501.044
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		719.783.850.628	631.606.450.623
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(72.493.880.100)	(50.167.247.316)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(6.823.951.141)	(1.256.751.443)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		640.466.019.387	580.182.451.864


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

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

VND

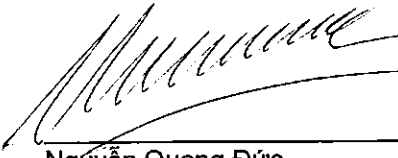
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		719.783.850.628	631.606.450.623
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		5.862.896.227	3.245.248.914
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(979.848.493.766)	(410.647.603.520)
06	Chi phí lãi vay	26	148.453.564.467	126.951.822.337
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(105.748.182.444)	351.155.918.354
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		251.187.281.201	(319.706.605.416)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.339.573.537.392)	(30.024.089.282)
11	Tăng các khoản phải trả		860.252.404.635	922.007.754.774
12	Tăng chi phí trả trước		(89.196.366.650)	(1.439.155.653)
14	Tiền lãi vay đã trả		(154.351.004.496)	(95.594.637.531)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(58.304.424.920)	(31.658.395.392)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(556.392.179)	(164.056.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(636.290.222.245)	794.576.733.354
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.125.622.924)	(57.935.100.467)
23	Tiền chi thuần cho vay		(40.756.248.863)	(31.058.630.137)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(3.260.063.879.681)	(1.129.804.638.179)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.142.848.854.985	46.210.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức		237.377.362.621	397.731.644.616
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(938.719.533.862)	(774.856.724.167)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền mua lại cổ phiếu quỹ		-	(296.730.939.400)
33	Tiền thu từ đi vay	20.4	2.048.470.864.492	1.039.081.212.366
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20.4	(567.297.139.521)	(493.057.796.995)
36	Cổ tức đã trả	23.2	(238.700.067.495)	(184.654.691.141)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.242.473.657.476	64.637.784.830

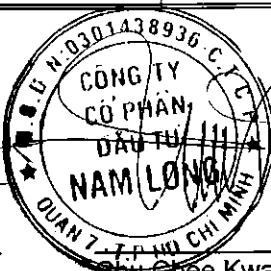
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(332.536.098.631)	84.357.794.017
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		604.321.144.242	519.963.350.225
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	271.785.045.611	604.321.144.242


Phạm Thị Dương Liễu
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Châu Chêe Kwang
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 các 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, một 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 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 RIÊNG (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 là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 227 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 234 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 12 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của 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, báo cáo tài chính riêng 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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/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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi 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 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 trừ.

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 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 - 25 năm

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng trong năm 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 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.

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 riêng 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 từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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.

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

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 dự án 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 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi 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 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 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 riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 và phát triển

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

► 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà 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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế 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 riêng.

Thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế 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 năm 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 năm 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 chịu 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 năm tài chính 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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 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 riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	110.192.897	1.421.237.573
Tiền gửi ngân hàng (*)	257.406.275.347	387.397.710.947
Các khoản tương đương tiền (**)	14.268.577.367	215.502.195.722
TỔNG CỘNG	271.785.045.611	604.321.144.242

(*) Một phần tiền gửi ngân hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh ("TM") số 20).

(**) 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 3,1%/năm đến 3,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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 sáu tháng với lãi suất 3,2%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (TM số 29)	183.325.560.405	177.775.308.667
Phải thu các khách hàng khác	55.114.357.921	54.642.692.712
TỔNG CỘNG	238.439.918.326	232.418.001.379
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	238.254.156.831	232.232.239.884

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	93.099.537.240	173.952.713.105
- 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	19.577.752.319	19.577.752.319
- Trung tâm Phát triển quỹ đất Cần Thơ	19.559.645.914	126.517.440.795
- Khác	3.872.151.903	5.853.056.187
Trả trước cho các nhà thầu phụ	82.344.006.380	267.143.736.480
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	-	186.013.813.237
- Các nhà thầu phụ khác	82.344.006.380	81.129.923.243
Trả trước cho bên liên quan (TM số 29)	4.076.190.930	9.041.300.979
TỔNG CỘNG	179.519.734.550	450.137.750.564

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Ký quỹ ngắn hạn (i)	585.356.850.000	-
Phải thu cổ tức	52.316.841.096	18.129.120.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	33.482.000.000	26.455.176.343
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	29.735.449.702	20.848.458.051
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.748.839.559	3.280.773.566
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (iii)	4.522.954.938	32.176.402.657
Khác	5.517.082.899	4.452.533.442
	<u>715.680.018.194</u>	<u>105.342.464.059</u>
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	97.107.260.274	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	8.251.053.422	352.482.701.584
	<u>105.358.313.696</u>	<u>352.482.701.584</u>
TỔNG CỘNG	<u>821.038.331.890</u>	<u>457.825.165.643</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>665.865.401.467</i>	<i>434.042.305.479</i>
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 29)</i>	<i>155.172.930.423</i>	<i>23.782.860.164</i>
 (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, 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 cổ định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.		

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	2.823.961.344.619	1.319.433.556.400
Dịch vụ tổng thầu ("EPC") (ii)	53.215.184.451	3.124.109.702
TỔNG CỘNG	2.877.176.529.070	1.322.557.666.102
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Akari (**) (***)	2.234.799.244.479	954.306.959.141
Dự án Cần Thơ	264.992.626.056	50.936.238.469
Dự án Areco (Flora Novia) (*) (**)	126.975.802.631	134.834.850.283
Dự án Phước Long B - mở rộng	87.097.178.899	79.894.074.535
Dự án Tân Thuận Đông	54.321.892.958	51.867.624.055
Dự án VSIP	16.134.601.028	8.601.064.397
Dự án Gò Ô Môi	7.796.495.150	6.997.586.236
Dự án Long An 36ha (*)	3.168.602.823	10.352.127.885
Các dự án khác	28.674.900.595	21.643.031.399
(ii) Hợp đồng EPC		
Dự án Long An-Vàm Cỏ Đông	53.215.184.451	-
Dự án Camelia	-	3.124.109.702
(*) Các tài sản sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 19):		
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và		
- Các tài sản hình thành trong tương lai tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.		
(**) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 14.508.856.301 VND vào giá trị các bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 13.187.599.910 VND).		
(***) Theo hợp đồng nguyên tắc ngày 20 tháng 4 năm 2018 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng nguyên tắc ký ngày 16 tháng 7 năm 2020, dự án đang được thương thảo chuyển nhượng cho NLG – NNR – HR Fuji – công ty con của Công ty. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng.		

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh	2.812.563.878	222.000.000
Công cụ, dụng cụ	113.120.906	86.849.998
	2.925.684.784	308.849.998
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	10.939.474.479	6.622.333.841
Hoa hồng môi giới	449.667.233	1.323.914.770
Chi phí chờ phân bổ khác	88.690.656.203	5.554.017.440
	100.079.797.915	13.500.266.051
TỔNG CỘNG	103.005.482.699	13.809.116.049

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	1.403.328.285	506.130.109	6.678.394.329	7.022.373.270	15.610.225.993
Mua mới	102.079.091	34.000.000	2.403.545.400	2.051.826.000	4.591.450.491
Số cuối năm	1.505.407.376	540.130.109	9.081.939.729	9.074.199.270	20.201.676.484
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	506.130.109	948.383.055	2.919.610.816	4.374.123.980
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(533.264.753)	(506.130.109)	(3.044.854.897)	(3.500.753.567)	(7.585.003.326)
Khấu hao trong năm	(199.775.563)	(5.666.670)	(857.810.560)	(1.783.779.820)	(2.847.032.613)
Số cuối năm	(733.040.316)	(511.796.779)	(3.902.665.457)	(5.284.533.387)	(10.432.035.939)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	870.063.532	-	3.633.539.432	3.521.619.703	8.025.222.667
Số cuối năm	772.367.060	28.333.330	5.179.274.272	3.789.665.883	9.769.640.545

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	281.743.975	13.013.402.555	13.295.146.530
Mua mới	-	3.282.655.900	3.282.655.900
Số cuối năm	281.743.975	16.296.058.455	16.577.802.430
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	5.144.814.555	5.144.814.555
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(6.271.209.241)	(6.271.209.241)
Hao mòn trong năm	-	(3.015.863.614)	(3.015.863.614)
Số cuối năm	-	(9.287.072.855)	(9.287.072.855)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	281.743.975	6.742.193.314	7.023.937.289
Số cuối năm	281.743.975	7.008.985.600	7.290.729.575

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	5.122.869.806.425	5.066.256.276.425
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 14.2)	1.460.943.601.343	-
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.3)	1.666.500.000.000	1.666.500.000.000
TỔNG CỘNG	8.250.313.407.768	6.732.756.276.425

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

Công ty con		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Paragon	(i)	100	1.369.922.854.545	100	1.369.922.854.545
Nam Long VCD	(i), (x)	89,33	1.008.544.090.000	89,33	1.008.544.090.000
NLG – NNR – HR Fuji	(ii), (xi)	50,00	735.214.839.707	50,00	735.214.839.707
Nam Phan		99,99	611.686.896.717	99,99	611.686.896.717
Nam Long PMD	(iii)	100	305.590.909.656	100	258.279.909.656
Nam Long ADC	(iv)	100	296.804.963.000	99,87	296.020.363.000
Kikyo Valora	(ii)	50,00	291.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Khang		100	201.981.690.000	100	201.981.690.000
Nguyễn Sơn	(v)	87,33	173.967.062.800	87,30	215.449.132.800
Nam Long – Hồng Phát		75,25	47.782.500.000	75,25	47.782.500.000
Nam Long CMI	(vi)	100	30.000.000.000	-	-
Dịch vụ Nam Long	(vii)	100	23.874.000.000	100	5.874.000.000
Vận tải Nam Long	(viii)	100	20.000.000.000	100	8.000.000.000
SGD Nam Long		100	6.000.000.000	100	6.000.000.000
Kikyo Flora	(ix)	-	-	50,00	10.000.000.000
TỔNG CỘNG			5.122.869.806.425		5.066.256.276.425

- (i) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này.
- (ii) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.
- (iii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long PMD với số tiền là 47.311.000.000 VND.
- (iv) Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương ứng với 0,11% vốn góp tại Nam Long ADC từ nhà đầu tư khác với giá là 655.800.000 VND. 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, với giá trị là 128.800.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC tăng từ 99,98% lên 100%.
- (v) Trong năm, Nguyễn Sơn đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên.
- (vi) Vào ngày 3 tháng 7 năm 2020, Công ty góp 100% vốn thành lập Nam Long CMI theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Số 0316366924. Hoạt động chính của Nam Long CMI là dịch vụ tư vấn quản lý.
- (vii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Nam Long Dịch vụ với số tiền là 18.000.000.000 VND.
- (viii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Vận tải Nam Long với số tiền là 12.000.000.000 VND.
- (ix) Vào ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Kikyo Flora cho Dịch vụ Nam Long, một công ty con khác, với giá chuyển nhượng là 12.541.750.000 VND.
- (x) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sử dụng 80.824.459 cổ phần nắm giữ trong Nam Long VCD để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (Thuyết minh số 19.3).
- (xi) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty sử dụng 72.500.000 cổ phần nắm giữ trong NLG – NNR – HR Fuji để đảm bảo cho khoản bảo lãnh do ngân hàng cung cấp.

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

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		kiểm soát %		kiểm soát %	
			VND		VND
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Bất động sản	35,10	1.460.943.601.343	-	-

Trong năm, 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, 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, Công ty chuyển nhượng 34,90% phần vốn góp của Đồng Nai Waterfront cho một bên thứ ba. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu của 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 riêng.

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.

14.3 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ	Giá gốc đầu tư
		sở hữu %		sở hữu %	
			VND		VND
Công ty Cổ Phần Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	50	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
			1.666.500.000.000		1.666.500.000.000

(i) 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.

(ii) 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.

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	173.194.192.748	25.502.567.955
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	124.589.931.695	137.378.768.144
TỔNG CỘNG	297.784.124.443	162.881.336.099

16. 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.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	1.697.039.899.162	842.086.384.081
Bên liên quan (TM số 29)	1.450.000.000.000	1.144.222.200.000
TỔNG CỘNG	3.147.039.899.162	1.986.308.584.081

17. 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 giá trị gia tăng	5.342.992.431	223.589.390.771	(199.282.933.513)	29.649.449.689
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	60.501.385.188	82.274.042.423	(58.304.424.920)	84.471.002.691
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	43.775.713.855	72.493.880.100	(43.520.983.280)	72.748.610.675
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	16.725.671.333	9.780.162.323	(14.783.441.640)	11.722.392.016
Thuế thu nhập cá nhân	8.655.860.434	56.138.717.750	(54.829.278.285)	9.965.299.899
Thuế giá trị gia tăng (*)	46.527.938.386	206.896.947.296	(253.424.885.682)	-
Các loại thuế khác	1.491.053.990	5.220.052.278	(6.711.106.268)	-
TỔNG CỘNG	117.176.237.998	350.529.759.747	(373.269.695.155)	94.436.302.590

(*) 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	337.712.864.306	312.387.717.982
Chi phí lãi vay phải trả	195.331.858.002	186.720.441.730
Các khoản chi phí hoạt động khác	1.293.675.964	7.465.155.739
TỔNG CỘNG	534.338.398.272	506.573.315.451
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	350.866.847.859	326.608.014.179
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 29)	183.471.550.413	179.965.301.272

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD (*)	56.993.724.484	302.492.290.225
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	46.734.750.400	38.320.608.750
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	26.802.976.460	26.789.894.430
Phải trả cổ tức	14.299.334.995	13.580.321.054
Nhận ký quỹ	1.104.634.000	983.634.000
Phải trả tiền mượn từ cá nhân	1.080.000.000	1.620.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Khác	13.186.819.364	17.100.692.575
TỔNG CỘNG	160.202.239.703	500.887.441.034
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (TM số 29)	103.867.153.802	95.453.013.802
Phải trả khác	56.335.085.901	405.434.427.232

(*) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Nam Long ADC với số tiền là 56.993.724.484 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, để xây dựng dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và dự án Indochina Ehome Bình Tân. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 51,2% đối với dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn và 55% đối với dự án Indochina Ehome Bình Tân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các dự án này trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

ANH
★

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

20. VAY VÀ NỢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 20.1)	828.493.664.492	63.282.000.000
Vay từ bên liên quan (TM số 20.1 và 29)	826.809.154.674	410.013.883.659
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 20.2)	89.999.606.178	-
	<u>1.745.302.425.344</u>	<u>473.295.883.659</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.3)	1.125.023.673.583	626.241.274.121
Vay từ bên liên quan	-	517.694.604.348
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 20.2)	400.000.000.000	179.999.212.366
	<u>1.525.023.673.583</u>	<u>1.323.935.090.835</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.270.326.098.927</u>	<u>1.797.230.974.494</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vay bên liên quan					
Nam Phan – Vay 1	289.426.165.000	Ngày 15 tháng 5 năm 2021		6%	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động
Nguyễn Sơn	197.268.439.348	Ngày 22 tháng 4 năm 2021		6%	
ADC – Vay 1	70.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2021		6%	
ADC – Vay 2	50.000.000.000	Ngày 3 tháng 6 năm 2021		6%	
ADC – Vay 3	34.000.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2021		8%	
VCD	74.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2021		6%	
Nam Long Hồng Phát – Vay 1	37.114.550.326	Ngày 27 tháng 8 năm 2021		6%	
Nam Long Hồng Phát – Vay 2	20.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2021		6%	
Nam Khang	40.000.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2021		8.5%	
Vận tài Nam Long	15.000.000.000	Ngày 7 tháng 3 năm 2021		6%	
TỔNG CỘNG	826.809.154.674				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Phương Đông	528.569.864.492	Ngày 23 tháng 12 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	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, sở hữu bởi Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Phương Đông OCB	140.000.000.000	Ngày 27 tháng 4 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,1 - 8,5	9.500.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Nam Khang
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.923.800.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6,0	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	70.000.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,5% - 4,6%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
TỔNG CỘNG	828.493.664.492				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	VND				
Vay ngân hàng					
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 mua bán 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		5,4% - 5,7%	
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 dự án Novia tại khu đất với diện tích khoảng 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, TP. HCM	8,0% - 8,2%	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của dự án Novia (TM số 10)
TỔNG CỘNG	489.999.606.178				
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	89.999.606.178				
- Vay dài hạn	400.000.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 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 VCD do Công ty sở hữu (TM số 14.1)
	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 VCD
Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Kwe Betelligungen AG	52.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	47.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	8.000.000.000				
	Arventus Limited	5.000.000.000				
Bà Khuất Thu Huyền		4.000.000.000				

1.160.000.000.000

Trừ:

Chi phí phát hành

(34.976.326.417)

Số cuối năm

1.125.023.673.583

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

1.125.023.673.583

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

-

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.170.989.700.373	626.241.274.121	1.797.230.974.494
Tiền thu từ đi vay	1.548.470.864.492	500.000.000.000	2.048.470.864.492
Tiền chi trả nợ gốc	(567.297.139.521)	-	(567.297.139.521)
Chuyển lãi nhập vốn	1.000.000.000	-	1.000.000.000
Cần trừ với nợ phải thu	(7.861.000.000)	-	(7.861.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	25.338.993.673	25.338.993.673
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.556.594.211)	(26.556.594.211)
Số cuối năm	<u>2.145.302.425.344</u>	<u>1.125.023.673.583</u>	<u>3.270.326.098.927</u>

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	44.807.563.143	32.982.990.975
Trích lập quỹ (TM số 23.1)	48.420.000.000	40.540.000.000
Sử dụng quỹ	(27.098.167.589)	(28.715.427.832)
Số cuối năm	<u>66.129.395.554</u>	<u>44.807.563.143</u>

22. 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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	-	5.940.860.165	1.424.452.977.412	4.810.271.381.944
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	580.182.451.864	580.182.451.864
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	(296.730.939.400)
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(188.751.557.266)	(188.751.557.266)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(40.540.000.000)	(40.540.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(7.630.000.000)	(7.630.000.000)
Số cuối năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 *Tính 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm nay						
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.579.156.942.010	4.873.900.977.142
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	238.937.160.000	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Phát hành cổ phiếu	16.743.690.000	-	-	-	-	16.743.690.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	640.466.019.387	640.466.019.387
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	-	(244.305.142.405)	(244.305.142.405)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(48.420.000.000)	(48.420.000.000)
Lương thưởng của Hội đồng quản trị	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)
Số cuối năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(296.730.939.400)	5.940.860.165	1.678.350.658.992	5.228.775.544.124

(i) Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 23.893.716 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000/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, 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 Công ty. Theo đó, 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, 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, các cổ đông của 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 Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

		VND
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
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	<u>2.852.706.600.000</u>	<u>2.597.025.750.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	238.937.160.000	188.556.930.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	244.305.142.405	188.751.557.266
Cổ tức đã thực trả bằng tiền mặt	238.700.067.495	184.654.691.141

23.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu được phép phát hành	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.270.660	249.702.575

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 Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	1.031.200.653.457	1.682.641.955.479
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	589.989.628.361	814.063.626.970
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	416.495.524.067	808.262.314.955
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.715.501.029	60.316.013.554
Trừ	(43.303.581.914)	-
Hàng bán trả lại	(43.303.581.914)	-
Doanh thu thuần	987.897.071.543	1.682.641.955.479
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu ("EPC")	589.989.628.361	814.063.626.970
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	373.191.942.153	808.262.314.955
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.715.501.029	60.316.013.554
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)	650.876.687.350	1.018.688.970.162
Doanh thu với khách hàng khác	337.020.384.193	663.952.985.317

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi do chuyển nhượng khoản đầu tư	638.747.648.605	7.623.717.000
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	337.758.293.451	398.217.394.894
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.073.254.875	13.543.916.148
Lãi chậm thanh toán	-	3.722.555.878
Lãi cho bên liên quan vay	4.683.436.835	215.500.000
TỔNG CỘNG	988.262.633.766	423.323.083.920

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn từ dịch vụ EPC	469.157.963.522	559.627.542.953
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	269.158.341.866	510.468.317.849
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.192.897.745	41.633.091.773
TỔNG CỘNG	753.509.203.133	1.111.728.952.575

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng và trái phiếu	148.453.564.467	126.951.822.337
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	46.839.391.665	-
Chia lợi nhuận cho bên liên quan theo HĐHTKD	8.414.140.000	12.275.480.400
Khác	25.338.993.673	656.225.395
TỔNG CỘNG	229.046.089.805	139.883.528.132

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng, tiếp thị, nhà mẫu	7.531.015.507	19.834.448.148
Chi phí tư vấn	955.286.193	1.827.936.937
Chi phí nhân viên	18.929.748	2.108.510.729
Khác	3.945.945.061	3.768.482.981
	12.451.176.509	27.539.378.795
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	163.894.021.254	117.392.669.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.345.066.405	41.715.705.159
Chi phí đi thuê	17.256.345.480	11.915.108.515
Chi phí khấu hao	5.656.723.155	2.780.185.601
Khác	36.394.319.445	24.757.561.205
	262.546.475.739	198.561.230.318
TỔNG CỘNG	274.997.652.248	226.100.609.113

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	72.493.880.100	46.239.637.756
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	3.927.609.560
Chi phí thuế TNDN hiện hành	72.493.880.100	50.167.247.316
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	6.823.951.141	1.256.751.443
TỔNG CỘNG	79.317.831.241	51.423.998.759

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	719.783.850.628	631.606.450.623
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	143.956.770.126	126.321.290.125
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	3.927.609.560
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(67.551.658.690)	(79.643.478.979)
Khác	2.912.719.805	818.578.053
Chi phí thuế TNDN	79.317.831.241	51.423.998.759

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lợi nhuận 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 năm 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 nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí phải trả	6.305.833.888	10.865.377.484	(4.559.543.596)	(1.256.751.443)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	2.152.876.483	2.152.876.483	-	-
Phí hỗ trợ lãi suất	-	1.616.453.341	(1.616.453.341)	-
Khác	-	647.954.204	(647.954.204)	-
	8.458.710.371	15.282.661.512		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(6.823.951.141)	(1.256.751.443)

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Nam Long PMD	Công ty con	Góp vốn	47.311.000.000	180.407.202.000	
		Chuyển nhượng mặt bằng các dự án (*)	43.010.000.000	158.407.202.000	
		Chi phí thuê văn phòng	16.716.658.851	13.403.748.546	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	913.249.996	5.161.390.331	
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Góp vốn	18.000.000.000	2.500.000.000	
		Dịch vụ quản lý	14.645.327.613	6.905.542.531	
		Chuyển nhượng vốn Kikyo Flora	12.542.000.000	-	
		Cho vay	7.084.000.000	23.000.000.000	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.903.909.116	2.343.012.114	
Paragon	Công ty con	Cho vay	58.500.000.000	55.000.000.000	
		Thu nhập lãi cho vay	962.888.889	-	
		Chi phí lãi vay	870.853.881	2.135.342.466	
Nam Long ADC	Công ty con	Chi phí lãi vay	10.066.221.000	-	
		Dịch vụ quản lý	7.122.176.604	9.748.509.091	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	2.234.681.203	10.851.692.800	
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	71.985.836.799	51.171.627.490	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	2.104.469.008	
Nam Khang	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	100.820.558.309	294.436.572.131	
		Vay	40.000.000.000	60.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	2.965.000.000	1.923.333.333	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.209.256.634	7.241.242.073	
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu (*)	167.198.510.163	152.820.694.363	
		Phí dịch vụ dự án	13.571.044.939	25.216.614.688	
		Chi phí lãi vay	6.381.166.668	4.316.666.666	
		Thuê văn phòng	1.275.210.909	1.263.499.089	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	265.797.962	1.988.420.412	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	195.000.000.000	287.000.000.000	
		Thu nhập cổ tức	110.735.301.000	116.231.005.000	
		Hoàn vốn góp	41.482.070.000	183.394.430.000	
		Chi phí lãi vay	11.046.106.360	16.987.886.375	
		Dịch vụ tổng thầu (*)	5.000.000.000	120.000.000.000	
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	2.102.024.772	

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Nam Phan	Công ty con	Thu nhập cổ tức	30.679.138.800	20.197.099.710
		Vay	25.000.000.000	32.000.000.000
		Chi phí lãi vay	17.795.829.397	17.395.425.037
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.660.762.914	2.112.989.681
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
		Thu nhập cổ tức và lãi từ khoản đầu tư	7.861.000.000	-
		Chi phí lãi vay	3.684.379.404	2.736.012.645
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	5.045.063.891	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	159.700.883.398	166.484.093.455
		Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	248.276.729.172	351.914.890.000
		Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
		Góp vốn	12.000.000.000	8.000.000.000
		Dịch vụ	975.403.636	-
		Lãi vay	512.500.000	-
Nam Long CMI	Công ty con	Góp vốn	30.000.000.000	-
		Dịch vụ tư vấn quản lý xây dựng	14.227.790.000	-
		Doanh thu cho thuê (*)	700.077.273	-
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Akari	350.000.000.000	500.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	-	16.088.109.153
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	12.588.348.948	319.200.000
Kikyo Valora	Công ty con	Thu nhập cổ tức	6.500.000.000	40.000.000.000
		Dịch vụ tư vấn quản lý (*)	1.169.416.680	565.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	-	18.184.540.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 24.1)			650.876.687.350	1.018.688.970.162

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

				VND	
<i>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 của khách hàng (TM số 7)</i>					
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	81.883.423.632	2.187.262.453	
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	42.600.848.526	47.078.870.300	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	25.679.365.900	79.479.365.900	
Nam Long PMD	Công ty con	Doanh thu bán trung tâm thương mại	21.595.105.325	24.610.924.689	
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	6.338.721.576	1.850.998.155	
Kikyo Flora	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	8.236.862.442	
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	6.869.163.683	
Các cá nhân	Bên liên quan	Bán căn hộ	51.000.000	51.000.000	
Các công ty khác	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.177.095.446	7.410.861.045	
			183.325.560.405	177.775.308.667	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)</i>					
Sàn Giao Dịch Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	3.620.719.029	7.987.099.979	
Nam Viên	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	455.471.901	1.054.201.000	
			4.076.190.930	9.041.300.979	
<i>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)</i>					
Southgate	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-	
Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-	
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	1.920.000.000	2.460.000.000	
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu nhập cổ tức	-	18.129.120.000	
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	4.156.629.053	3.193.740.164	
			155.172.930.423	23.782.860.164	

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>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 về cho vay ngắn hạn</i>				
Paragon	Công ty con	Cho vay	58.500.000.000	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)</i>				
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	42.736.254.920	27.738.276.157
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	34.137.207.853	30.561.534.839
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	33.550.388.912	77.345.075.066
Nam Long CMI	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	9.580.950.500	-
Các công ty khác	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.585.129.510	1.733.882.082
			124.589.931.695	137.378.768.144
<i>Khách hàng tạm ứng trước (TM số 16)</i>				
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua dự án Akari	1.450.000.000.000	1.100.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tổng thầu	-	44.222.200.000
			1.450.000.000.000	1.144.222.200.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)</i>				
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	56.993.724.484	56.993.724.484
		Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	46.734.750.400	38.320.610.400
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			103.867.153.802	95.453.013.802

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (TM số 20)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	289.426.165.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Vay	197.268.439.348	-
Nam Long ADC	Công ty con	Vay	154.000.000.000	153.000.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	74.000.000.000	130.000.000.000
Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Vay	57.114.550.326	60.013.883.659
Nam Khang	Công ty con	Vay	40.000.000.000	40.000.000.000
Paragon	Công ty con	Vay	-	27.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Vay	15.000.000.000	-
			826.809.154.674	410.013.883.659
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	103.900.615.092	86.104.785.694
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	42.694.476.696	72.648.370.336
Nam Long ADC	Công ty con	Lãi vay	14.651.999.000	7.310.667.000
Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Lãi vay	10.098.015.180	6.456.135.777
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	10.697.833.334	4.316.666.666
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	916.111.111	993.333.333
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	512.500.000	-
Paragon	Công ty con	Lãi vay	-	2.135.342.466
			183.471.550.413	179.965.301.272

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

VND		
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	6.298.573.470	8.833.793.944
Thù lao của các thành viên 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết bảo lãnh

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

Công ty là bên thuê

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. 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
Đến một năm	8.840.236.771	14.950.257.523
Từ một đến năm năm	3.958.608.699	8.954.111.005
TỔNG CỘNG	12.798.845.470	23.904.368.528

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

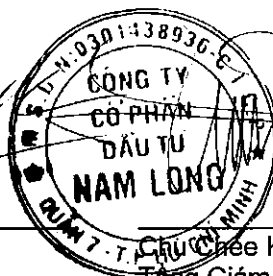
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Phạm Thị Dương Liễu
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Châu Chée Kwang
Tổng Giám Đốc

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Nam Long Investment Corporation

Separate 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
Separate balance sheet	6 - 7
Separate income statement	8
Separate cash flow statement	9 - 10
Notes to the separate financial statements	11 - 47

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 22th 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, one associate 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	Construction and 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>			
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 the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting 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 separate 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 MANAGEMENT

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

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the separate financial statements of each financial year which give a true and fair view of the separate financial position of the Company and of the separate results of its operations and its separate cash flows for the year. In preparing those separate 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 separate financial statements; and
- ▶ prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the separate financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company 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 separate financial statements.

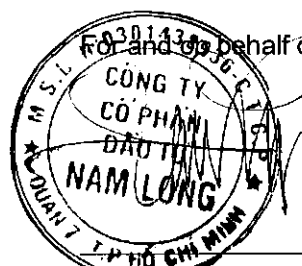
STATEMENT BY MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in the accompanying separate financial statements. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 155/2015/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2020 on 12 March 2021.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

For and on behalf of management:



Chiu Chue Kwang
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

12 March 2021

Reference: 60755865/22077008

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying separate financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") as prepared on 12 March 2021 and set out on pages 6 to 47, which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2020, the separate income statement and the separate 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 separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements the relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate 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 separate 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 separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the separate 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 Company'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 separate 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 separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of the Company as at 31 December 2020, and of separate results of its operations and its separate 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 separate financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Ernest Ching Chin Kang
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1891-2018-004-01

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

Ho Chi Minh City, Vietnam

12 March 2021

SEPARATE BALANCE SHEET
as at 31 December 2020

VND

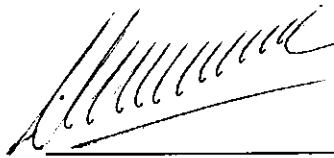
Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		4,386,805,497,729	2,751,301,737,417
110	I. Cash and cash equivalents	5	271,785,045,611	604,321,144,242
111	1. Cash		257,516,468,244	388,818,948,520
112	2. Cash equivalents		14,268,577,367	215,502,195,722
120	II. Short-term investment		13,314,879,000	31,058,630,137
123	1. Held-to-maturity investments	6	13,314,879,000	31,058,630,137
130	III. Current accounts receivables		1,191,953,909,575	787,712,454,507
131	1. Short-term trade receivables	7	238,439,918,326	232,418,001,379
132	2. Short-term advances to suppliers	8	179,519,734,550	450,137,750,564
135	3. Short-term loan receivables	29	58,500,000,000	-
136	4. Other short-term receivables	9	715,680,018,194	105,342,464,059
137	5. Provision for doubtful debts	7	(185,761,495)	(185,761,495)
140	IV. Inventory	10	2,877,176,529,070	1,322,557,666,102
141	1. Inventories		2,877,176,529,070	1,322,557,666,102
150	V. Other current assets		32,575,134,473	5,651,842,429
151	1. Short-term prepaid expenses	11	2,925,684,784	308,849,998
152	2. Value-added tax deductible	17	29,649,449,689	5,342,992,431
200	B. NON-CURRENT ASSETS		8,481,835,736,870	7,319,921,155,270
210	I. Long-term receivables		105,358,313,696	352,482,701,584
216	1. Other long-term receivables	9	105,358,313,696	352,482,701,584
220	II. Fixed assets		17,060,370,120	15,049,159,956
221	1. Tangible fixed assets	12	9,769,640,545	8,025,222,667
222	Cost		20,201,676,484	15,610,225,993
223	Accumulated depreciation		(10,432,035,939)	(7,585,003,326)
227	2. Intangible fixed assets	13	7,290,729,575	7,023,937,289
228	Cost		16,577,802,430	13,295,146,530
229	Accumulated amortisation		(9,287,072,855)	(6,271,209,241)
230	III. Investment properties		-	-
231	1. Cost		816,491,827	816,491,827
232	2. Accumulated depreciation		(816,491,827)	(816,491,827)
240	IV. Long term asset in progress		565,137,000	190,850,089,742
242	1. Construction in progress		565,137,000	190,850,089,742
250	V. Long-term investments	14	8,250,313,407,768	6,732,756,276,425
251	1. Investments in subsidiaries	14.1	5,122,869,806,425	5,066,256,276,425
252	2. Investments in jointly controlled entities and associates	14.2, 14.3	3,127,443,601,343	1,666,500,000,000
260	VI. Other long-term assets		108,538,508,286	28,782,927,563
261	1. Long-term prepaid expenses	11	100,079,797,915	13,500,266,051
262	2. Deferred tax assets	28.3	8,458,710,371	15,282,661,512
270	TOTAL ASSETS		12,868,641,234,599	10,071,222,892,687

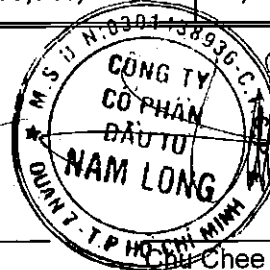
SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2020

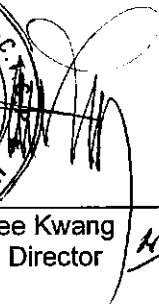
VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		7,639,865,690,475	5,197,321,915,545
310	I. Current liabilities		6,086,519,751,714	3,821,743,954,507
311	1. Short-term trade payables	15	297,784,124,443	162,881,336,099
312	2. Short-term advances from customers	16	3,147,039,899,162	1,986,308,584,081
313	3. Statutory obligations	17	94,436,302,590	117,176,237,998
314	4. Payables to employees		41,286,966,646	29,813,593,042
315	5. Short-term accrued expenses	18	534,338,398,272	506,573,315,451
319	6. Other short-term payables	19	160,202,239,703	500,887,441,034
320	7. Short-term loans	20	1,745,302,425,344	473,295,883,659
322	8. Bonus and welfare fund	21	66,129,395,554	44,807,563,143
330	II. Non-current liabilities		1,553,345,938,761	1,375,577,961,038
337	1. Other long-term liabilities		2,435,450,755	2,910,527,875
338	2. Long-term loans	20	1,525,023,673,583	1,323,935,090,835
342	3. Long-term provisions	22	25,886,814,423	48,732,342,328
400	D. OWNERS' EQUITY		5,228,775,544,124	4,873,900,977,142
410	I. Capital	23.1	5,228,775,544,124	4,873,900,977,142
411	1. Share capital		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		988,508,364,367	988,508,364,367
415	3. Treasury shares		(296,730,939,400)	(296,730,939,400)
418	4. Investment and development fund		5,940,860,165	5,940,860,165
421	5. Undistributed earnings		1,678,350,658,992	1,579,156,942,010
421a	- Undistributed earnings up to prior year-end		1,162,582,248,585	1,118,332,320,996
421b	- Undistributed earnings of current year		515,768,410,407	460,824,621,014
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		12,868,641,234,599	10,071,222,892,687


Pham Thi Duong Lieu
Preparer


Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

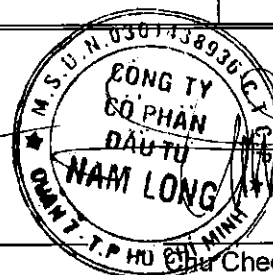
SEPARATE INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2020

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	1,031,200,653,457	1,682,641,955,479
02	2. Deductions	24.1	(43,303,581,914)	-
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	987,897,071,543	1,682,641,955,479
11	4. Costs of goods sold and services rendered	25	(753,509,203,133)	(1,111,728,952,575)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		234,387,868,410	570,913,002,904
21	6. Finance income	24.2	988,262,633,766	423,323,083,920
22	7. Finance expenses	26	(229,046,089,805)	(139,883,528,132)
23	- In which: Interest expenses		(148,453,564,467)	(126,951,822,337)
25	8. Selling expenses	27	(12,451,176,509)	(27,539,378,795)
26	9. General and administrative expenses	27	(262,546,475,739)	(198,561,230,318)
30	10. Operating profit		718,606,760,123	628,251,949,579
31	11. Other income		3,974,516,877	11,474,196,661
32	12. Other expenses		(2,797,426,372)	(8,119,695,617)
40	13. Other profit		1,177,090,505	3,354,501,044
50	14. Accounting profit before tax		719,783,850,628	631,606,450,623
51	15. Current corporate income tax expense	28.1	(72,493,880,100)	(50,167,247,316)
52	16. Deferred tax expense	28.3	(6,823,951,141)	(1,256,751,443)
60	17. Net profit after tax		640,466,019,387	580,182,451,864

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

SEPARATE 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		719,783,850,628	631,606,450,623
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation		5,862,896,227	3,245,248,914
05	Profits from investing activities		(979,848,493,766)	(410,647,603,520)
06	Interest expenses	26	148,453,564,467	126,951,822,337
08	Operating (loss) profit before changes in working capital		(105,748,182,444)	351,155,918,354
09	(Increase) decrease in receivables		251,187,281,201	(319,706,605,416)
10	Increase in inventories		(1,339,573,537,392)	(30,024,089,282)
11	Increase in payables		860,252,404,635	922,007,754,774
12	Increase in prepaid expenses		(89,196,366,650)	(1,439,155,653)
14	Interest paid		(154,351,004,496)	(95,594,637,531)
15	Corporate income tax paid	17	(58,304,424,920)	(31,658,395,392)
17	Other cash outflows from operating activities		(556,392,179)	(164,056,500)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(636,290,222,245)	794,576,733,354
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases of fixed assets		(18,125,622,924)	(57,935,100,467)
23	Net loans to other entities		(40,756,248,863)	(31,058,630,137)
25	Payments for investments in other entities		(3,260,063,879,681)	(1,129,804,638,179)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		2,142,848,854,985	46,210,000,000
27	Interest and dividends received		237,377,362,621	397,731,644,616
30	Net cash flows used in investing activities		(938,719,533,862)	(774,856,724,167)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32	Capital redemption		-	(296,730,939,400)
33	Drawdown of borrowings	20.4	2,048,470,864,492	1,039,081,212,366
34	Repayment of borrowings	20.4	(567,297,139,521)	(493,057,796,995)
36	Dividends paid	23.2	(238,700,067,495)	(184,654,691,141)
40	Net cash flows from financing activities		1,242,473,657,476	64,637,784,830

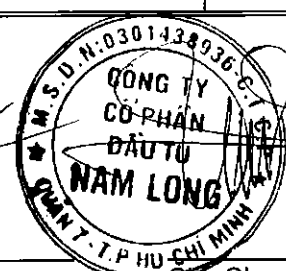
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2020

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the year		(332,536,098,631)	84,357,794,017
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		604,321,144,242	519,963,350,225
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	271,785,045,611	604,321,144,242

Pham Thi Duong Lieu
Preparer

Nguyen Quang Duc
Chief Accountant



Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

NOTES TO THE SEPARATE 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 22th 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, one associate 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	Construction and 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>			
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai	Real estate	35.10

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

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); 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, 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 exchange services; real estate consulting 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 and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 December 2020 is 227 employees (31 December 2019: 234 employees).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Purpose of preparing the separate financial statements

The Company has subsidiaries as disclosed in Note 13.1. The Company prepared these separate financial statements to meet the prevailing requirements in relation to disclosure of information, specifically the Circular No. 155/2015/TT-BTC on disclosure of information on the securities market. In addition, as required by these regulations, the Company has also prepared the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2020 dated 12 March 2021.

Users of the separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group as a whole.

2.2 Applied accounting Standards and System

The separate financial statements of the Company 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 separate balance sheet, separate income statement, separate cash flow statement 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 of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

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

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.3 *Applied accounting documentation system*

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

2.4 *Fiscal year*

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

2.5 *Accounting currency*

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in 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 Company 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 inventories owned by the Company, 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 separate income statement.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the separate financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, along with the 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 separate income statement.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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 separate 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 separate 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 Company 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 Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

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

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

3.6 *Depreciation and amortisation*

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

Machinery and equipment	5 - 12 years
Buildings and structures	25 years
Means of transportation	6 - 8 years
Office equipment	4 - 8 years
Computer software	5 years

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

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 Company.

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 - 25 years
--------------------------	--------------

LUR with indefinite useful life is not amortised.

Investment properties are derecognised in the separate balance sheet 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 separate 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.

3.9 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the separate balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period 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 separate income statement over 2 to 5 years:

- ▶ 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Investments

Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investments in joint ventures

Investments in joint ventures over which the Company has joint control with the other venture are carried at cost.

Distributions from accumulated net profits of the joint ventures arising subsequent to the date of acquisition are recognised in the separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

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 and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the separate 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 separate financial statements and deducted against the value of such investments.

3.11 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.12 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been being 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 period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate 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.

3.13 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.

NOTES TO THE SEPARATE 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 Company 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 Company'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 Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

All exchange differences are taken to the separate income statement.

3.16 Appropriation of net profit

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

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

► *Investment and development fund*

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

► *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 separate balance sheet.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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:

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 infrastructures are recorded at the total consideration received when residential plots and related infrastructures 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 Company'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.

3.18 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 separate 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 Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company 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 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.

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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 period 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 separate 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 Company 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.

3.19 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company 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 Company and other party are under common control or under common significant influence. These related parties can be enterprises or individuals, including their close family members.

4. SIGNIFICANT EVENTS

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 Company 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 separate financial statements.

NOTES TO THE SEPARATE 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	110,192,897	1,421,237,573
Cash in banks (*)	257,406,275,347	387,397,710,947
Cash equivalents (**)	14,268,577,367	215,502,195,722
TOTAL	271,785,045,611	604,321,144,242

(*) Part of the cash at banks amount have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 20).

(**) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interests at the rates ranging from 3.1% to 3.75% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of six months and earned interests at the rates at 3.2% per annum.

7. SHORT TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from related parties (Note 29)	183,325,560,405	177,775,308,667
Trade receivables from other customers	55,114,357,921	54,642,692,712
TOTAL	238,439,918,326	232,418,001,379
Provision for short-term doubtful debts	(185,761,495)	(185,761,495)
NET	238,254,156,831	232,232,239,884

8. SHORT TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to buy land and real estate projects	93,099,537,240	173,952,713,105
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,089,987,104	22,004,463,804
- Land clearance and compensation Board of District 7	19,577,752,319	19,577,752,319
- Land clearance and compensation Board of Can Tho	19,559,645,914	126,517,440,795
- Others	3,872,151,903	5,853,056,187
Advances to subcontractors	82,344,006,380	267,143,736,480
- Coteccons Construction Joint Stock Company	-	186,013,813,237
- Others	82,344,006,380	81,129,923,243
Advances to related parties (Note 29)	4,076,190,930	9,041,300,979
TOTAL	179,519,734,550	450,137,750,564

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

9. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Short term deposit (i)	585,356,850,000	-
Dividend receivables	52,316,841,096	18,129,120,000
Staff advances for land compensation purposes	33,482,000,000	26,455,176,343
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (ii)	29,735,449,702	20,848,458,051
Staff advances for other business purposes	4,748,839,559	3,280,773,566
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (iii)	4,522,954,938	32,176,402,657
Others	5,517,082,899	4,452,533,442
	<u>715,680,018,194</u>	<u>105,342,464,059</u>
Long-term		
Dividend receivables	97,107,260,274	-
Deposits	8,251,053,422	352,482,701,584
	<u>105,358,313,696</u>	<u>352,482,701,584</u>
TOTAL	<u>821,038,331,890</u>	<u>457,825,165,643</u>
<i>In which:</i>		
Other receivables	665,865,401,467	434,042,305,479
Other receivables from related parties (Note 29)	155,172,930,423	23,782,860,164

- (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) (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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

10. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	2,823,961,344,619	1,319,433,556,400
Engineering Procurement Contracts ("EPC") services (ii)	53,215,184,451	3,124,109,702
TOTAL	2,877,176,529,070	1,322,557,666,102
(i) Inventory properties under development:		
Akari Project (**) (***)	2,234,799,244,479	954,306,959,141
Can Tho Project	264,992,626,056	50,936,238,469
Areco (Flora Novia) Project (*) (**)	126,975,802,631	134,834,850,283
Phuoc Long B Project – extension	87,097,178,899	79,894,074,535
Tan Thuan Dong Project	54,321,892,958	51,867,624,055
VSIP Project	16,134,601,028	8,601,064,397
Go O Moi Project	7,796,495,150	6,997,586,236
Long An 36ha Project (*)	3,168,602,823	10,352,127,885
Other projects	28,674,900,595	21,643,031,399
(ii) EPC services		
Long An – Vam Co Dong project	53,215,184,451	-
Camelia Project	-	3,124,109,702

(*) The following assets have been mortgaged to secure the Company's outstanding borrowings (Note 20):

- Land use right and assets attached to land in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province; and
- Assets attached arising in the future in Linh Tay Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City;

(**) During the year, the Company capitalised interest amounting to VND 14,508,856,301 (for the year ended 31 December 2019: VND 13,187,599,910) to inventory properties under development.

(***) In accordance with the principle contract dated 20 April 2018 and contract amending agreement signed on 16 July 2020, this project would be transferred to NLG – NNR – HR Fuji – a subsidiary of the Company. As of 31 December 2020, the Company is under completion process of transferring legal documentation.

11. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term		
Guarantee fees	2,812,563,878	222,000,000
Tool and equipment	113,120,906	86,849,998
	2,925,684,784	308,849,998
Long-term		
Tool and equipment	10,939,474,479	6,622,333,841
Commission fees	449,667,233	1,323,914,770
Others	88,690,656,203	5,554,017,440
	100,079,797,915	13,500,266,051
TOTAL	103,005,482,699	13,809,116,049

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	<i>VND</i> <i>Total</i>
Cost:					
Beginning balance	1,403,328,285	506,130,109	6,678,394,329	7,022,373,270	15,610,225,993
New purchase	102,079,091	34,000,000	2,403,545,400	2,051,826,000	4,591,450,491
Ending balance	<u>1,505,407,376</u>	<u>540,130,109</u>	<u>9,081,939,729</u>	<u>9,074,199,270</u>	<u>20,201,676,484</u>
<i>In which:</i>					
<i>Fully depreciated</i>	-	506,130,109	948,383,055	2,919,610,816	4,374,123,980
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	(533,264,753)	(506,130,109)	(3,044,854,897)	(3,500,753,567)	(7,585,003,326)
Depreciation for the year	(199,775,563)	(5,666,670)	(857,810,560)	(1,783,779,820)	(2,847,032,613)
Ending balance	<u>(733,040,316)</u>	<u>(511,796,779)</u>	<u>(3,902,665,457)</u>	<u>(5,284,533,387)</u>	<u>(10,432,035,939)</u>
Net carrying amount:					
Beginning balance	870,063,532	-	3,633,539,432	3,521,619,703	8,025,222,667
Ending balance	<u>772,367,060</u>	<u>28,333,330</u>	<u>5,179,274,272</u>	<u>3,789,665,883</u>	<u>9,769,640,545</u>

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

13. INTANGIBLE ASSETS

			VND
	Land use rights	Computer software	Total
Cost:			
Beginning balance	281,743,975	13,013,402,555	13,295,146,530
New purchase	-	3,282,655,900	3,282,655,900
Ending balance	281,743,975	16,296,058,455	16,577,802,430
<i>In which:</i>			
Fully amortised	-	5,144,814,555	5,144,814,555
Accumulated amortisation:			
Beginning balance	-	(6,271,209,241)	(6,271,209,241)
Amortization for the year	-	(3,015,863,614)	(3,015,863,614)
Ending balance	-	(9,287,072,855)	(9,287,072,855)
Net carrying amount:			
Beginning balance	281,743,975	6,742,193,314	7,023,937,289
Ending balance	281,743,975	7,008,985,600	7,290,729,575

14. LONG-TERM INVESTMENTS

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investments in subsidiaries (Note 14.1)	5,122,869,806,425	5,066,256,276,425
Investments in an associate (Note 14.2)	1,460,943,601,343	-
Investments in jointly-controlled entities (Note 14.3)	1,666,500,000,000	1,666,500,000,000
TOTAL	8,250,313,407,768	6,732,756,276,425

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

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.1 Investments in subsidiaries

Investments in subsidiaries as at the balance sheet date comprise the following:

Subsidiaries		Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Paragon	(i)	100	1,369,922,854,545	100	1,369,922,854,545
Nam Long VCD	(i), (x)	89,33	1,008,544,090,000	89.33	1,008,544,090,000
NLG – NNR – HR Fuji	(ii), (xi)	50,00	735,214,839,707	50.00	735,214,839,707
Nam Phan		99,99	611,686,896,717	99.99	611,686,896,717
Nam Long PMD	(iii)	100	305,590,909,656	100	258,279,909,656
Nam Long ADC	(iv)	100	296,804,963,000	99.87	296,020,363,000
Kikyo Valora	(ii)	50,00	291,500,000,000	50.00	291,500,000,000
Nam Khang		100	201,981,690,000	100	201,981,690,000
Nguyen Son	(v)	87,33	173,967,062,800	87.30	215,449,132,800
Nam Long - Hong Phat		75,25	47,782,500,000	75.25	47,782,500,000
Nam Long CMI	(vi)	100	30,000,000,000	-	-
Nam Long Service	(vii)	100	23,874,000,000	100	5,874,000,000
Nam Long Bus	(viii)	100	20,000,000,000	100	8,000,000,000
Trading Floor		100	6,000,000,000	100	6,000,000,000
Kikyo Flora	(ix)	-	-	50.00	10,000,000,000
TOTAL			5,122,869,806,425		5,066,256,276,425

- (i) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2020 and up to the date of these separate financial statements.
- (ii) The Company has more than 50% voting rights in these companies.
- (iii) During the year, the Company increased its contributed share capital in Nam Long PMD with the amount of VND 47,311,000,000.
- (iv) (On 11 May 2020, the Company acquired additional 32,790 shares, or equivalent to 0.11% interest ownership in Nam Long ADC from another investor for the consideration of VND 655,800,000. 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%.
- (v) During the year, Nguyen Son redeemed its share capital and returned to their shareholders based on their ownership percentage.
- (vi) Nam Long CMI established in accordance with the Business Registration Certificate No. 0316366924. The principle activity of this company is to provide management consulting services.
- (vii) During the year, the Company increased its contributed share capital in Nam Long Service with the amount of VND 18,000,000,000.
- (viii) During the year, the Company increased its contributed share capital in Nam Long Transportation with the amount of VND 12,000,000,000.
- (ix) On 27 October 2020, the Company signed the Capital Transfer Contract to transfer all of its shares in Kikyo Flora to Nam Long Service, another subsidiary, at the consideration of VND 12,541,750,000.
- (x) As at 31 December 2020, the Company used its 80,824,459 shares in VCD to pledged for its bonds (Note 19.3).
- (xi) As at 31 December 2020, the Company used 72,500,000 shares held in NLG – NNR – HR Fuji to secure for the guarantee provided by banks.

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

14. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

14.2 Investment in associates

Name of entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Control interest	Cost of investment	Control interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Dong Nai Waterfront City LLC	Real estate	35.10	<u>1,460,943,601,343</u>	-	<u>-</u>

During the year, the Company 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 Company contributed additional capital into Dong Nai Waterfront City LLC with an amount of VND 595,000,000,000.

On 11 June 2020, the Company disposed 34.90% ownership interest in Dong Nai Waterfront to a third party. Accordingly, the interest ownership of the Company is Dong Nai Waterfront as at 31 December 2020 was 35.10% and this was presented as investment in associate in the separate 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.

14.3 Investments in jointly controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
Southgate Joint Stock Company (i)	Real Estate	50	916,500,000,000	50	916,500,000,000
NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)	Real Estate	50	750,000,000,000	50	750,000,000,000
			<u>1,666,500,000,000</u>		<u>1,666,500,000,000</u>

(i) The principal activity of Southgate Joint Stock Company is to develop Vam Co Dong Residential Area on an area of 165 hectares in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

(ii) 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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other parties	173,194,192,748	25,502,567,955
Trade payables to related parties (Note 29)	124,589,931,695	137,378,768,144
TOTAL	297,784,124,443	162,881,336,099

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

This amount represented advances received from customers for the purchases of apartments, town houses, villas and land which are not yet handed-over.

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from other parties	1,697,039,899,162	842,086,384,081
Advances from related parties (Note 29)	1,450,000,000,000	1,144,222,200,000
TOTAL	3,147,039,899,162	1,986,308,584,081

17. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES

	VND			
	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivable				
Value-added tax	5,342,992,431	223,589,390,771	(199,282,933,513)	29,649,449,689
Payable				
Corporate income tax ("CIT")	60,501,385,188	82,274,042,423	(58,304,424,920)	84,471,002,691
<i>In which:</i>				
Current income tax	43,775,713,855	72,493,880,100	(43,520,983,280)	72,748,610,675
Prepayment of CIT based on payment progress of customers	16,725,671,333	9,780,162,323	(14,783,441,640)	11,722,392,016
Personal income tax	8,655,860,434	56,138,717,750	(54,829,278,285)	9,965,299,899
Value-added tax (*)	46,527,938,386	206,896,947,296	(253,424,885,682)	-
Other taxes	1,491,053,990	5,220,052,278	(6,711,106,268)	-
TOTAL	117,176,237,998	350,529,759,747	(373,269,695,155)	94,436,302,590

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

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

18. SHORT TERM ACCRUED EXPENSES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Cost-to-complete of projects	337,712,864,306	312,387,717,982
Interest expense payables	195,331,858,002	186,720,441,730
Other operating costs	1,293,675,964	7,465,155,739
TOTAL	534,338,398,272	506,573,315,451
<i>In which:</i>		
<i>Accrued expenses to other parties</i>	<i>350,866,847,859</i>	<i>326,608,014,179</i>
<i>Accrued expenses to related parties (Note 29)</i>	<i>183,471,550,413</i>	<i>179,965,301,272</i>

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Investment contributions received for BCCs (*)	56,993,724,484	302,492,290,225
Profit shared to BCC partners	46,734,750,400	38,320,608,750
Maintenance and warranty expenses	26,802,976,460	26,789,894,430
Dividends payables	14,299,334,995	13,580,321,054
Deposits received	1,104,634,000	983,634,000
Borrowings from individuals	1,080,000,000	1,620,000,000
Deposit received for capital transfer	-	100,000,000,000
Others	13,186,819,364	17,100,692,575
TOTAL	160,202,239,703	500,887,441,034
<i>In which:</i>		
<i>Other payables to related parties (Note 29)</i>	<i>103,867,153,802</i>	<i>95,453,013,802</i>
<i>Other payables to other parties</i>	<i>56,335,085,901</i>	<i>405,434,427,232</i>

- (*) This amount represents the investment in BCC with Nam Long ADC with the amount of 56,993,724,484 VND as at 31 December 2020, to build Ehome 4 North Saigon project and Indochina Ehome Binh Tan project. According to BCC, the Company owns 51.2% of the Ehome 4 North Saigon project and 55% of the Indochina Ehome Binh Tan project. As of 31 December 2020, these projects are in the completion and hand over phase.

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

20. LOANS

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term		
Short-terms loan from banks (<i>Note 20.1</i>)	828,493,664,492	63,282,000,000
Short-term loans from related parties (<i>Notes 20.1 and 29</i>)	826,809,154,674	410,013,883,659
Current portion of long-term loans from banks (<i>Note 20.2</i>)	89,999,606,178	-
	<u>1,745,302,425,344</u>	<u>473,295,883,659</u>
Long-term		
Bonds (<i>Note 20.3</i>)	1,125,023,673,583	626,241,274,121
Loans from related parties	-	517,694,604,348
Loans from banks (<i>Note 20.2</i>)	400,000,000,000	179,999,212,366
	<u>1,525,023,673,583</u>	<u>1,323,935,090,835</u>
TOTAL	<u>3,270,326,098,927</u>	<u>1,797,230,974,494</u>

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

20. LOANS (continued)

20.1 Short-term loans

Details of the short-term loans are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Due date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i> <i>(% p.a.)</i>	<i>Description</i> <i>of collateral</i>
Loans from related parties					
Nam Phan – Loan 1	289,426,165,000	15 May 2021	Support working capital needs	6%	Unsecured
Nguyen Son	197,268,439,348	22 April 2021		6%	
ADC – Loan 1	70,000,000,000	3 June 2021		6%	
ADC – Loan 2	50,000,000,000	3 June 2021		6%	
ADC – Loan 3	34,000,000,000	26 March 2021		8%	
VCD	74,000,000,000	20 June 2021		6%	
Nam Long Hong Phat – Loan 1	37,114,550,326	27 August 2021		6%	
Nam Long Hong Phat – Loan 2	20,000,000,000	23 August 2021		6%	
Nam Khang	40,000,000,000	26 June 2021		8.5%	
Nam Long Bus	15,000,000,000	7 March 2021		6%	
TOTAL	826,809,154,674				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

20. LOANS (continued)

20.1 Short-term loans (continued)

Details of the short-term loans are as follows:

<i>Lenders</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Due date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i> (% p.a.)	<i>Description of collateral</i>
	VND				
Loans from banks					
Orient Commercial Joint Stock Bank	528,569,864,492	23 December 2021	Support working capital needs	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, owned by Nam Long VCD
Orient Commercial Joint Stock Bank	140,000,000,000	27 April 2021	Support working capital needs	8.1 - 8.5	9,500,000 shares of the Company owned by Nam Khang
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - HCMC Branch	89,923,800,000	30 June 2021	Support working capital needs	6.0	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	70,000,000,000	13 November 2021	Support working capital needs	4.5 - 4.6	Land use rights and assets attached to land at An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 10)
TOTAL	828,493,664,492				

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

20. LOANS (continued)

20.2 Long-term loans

Details of long-term loan are as follows:

Lenders	Ending balance VND	Due date	Purpose	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral
Bank loan					
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		5.4% - 5.7%	
HSBC Bank (Vietnam) Ltd	89,999,606,178	13 May 2021	Supporting and developing commercial housing project of Novia project at the land with an area of about 8,179 m2 in Linh Tay Ward, Thu Duc District, HCMC	8.0% - 8.2%	Assets attached arising in the future of Novia project (Note 10)
TOTAL	489,999,606,178				
<i>In which:</i>					
- Current portion	89,999,606,178				
- Non – current portion	400,000,000,000				

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

20. LOANS (continued)

20.3 Bonds

Arrangement organizations	Owners	Amount	Interest rate	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 VCD's shares owned by the Company (Note 14.1)
	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 – Ho Chi Minh City Branch ("VCBS")	Manulife (Vietnam) Limited	300,000,000,000	10.5%	17 June 2023	Implement the Company's investment plans and projects	Land use rights at An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province owned by VCD
	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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

20. LOANS (continued)

20.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bonds	Total
Beginning balance	1,170,989,700,373	626,241,274,121	1,797,230,974,494
Drawdown from borrowings	1,548,470,864,492	500,000,000,000	2,048,470,864,492
Repayment from borrowings	(567,297,139,521)	-	(567,297,139,521)
Transferred from interest expenses to loan balances	1,000,000,000	-	1,000,000,000
Offsetting to receivables	(7,861,000,000)	-	(7,861,000,000)
Allocation cost of issuing bonds	-	25,338,993,673	25,338,993,673
Cost of issuing bonds	-	(26,556,594,211)	(26,556,594,211)
Ending balance	<u>2,145,302,425,344</u>	<u>1,125,023,673,583</u>	<u>3,270,326,098,927</u>

21. BONUS AND WELFARE FUND

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	44,807,563,143	32,982,990,975
Increase (Note 23.1)	48,420,000,000	40,540,000,000
Fund usage	(27,098,167,589)	(28,715,427,832)
Ending balance	<u>66,129,395,554</u>	<u>44,807,563,143</u>

22. PROVISIONS

This balance represents the warranty work provision and work items completed which was handed - over as at the reporting date.

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Increases and decreases in owners' equity

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	VND Total
Previous year						
Beginning balance	2,391,369,180,000	988,508,364,367	-	5,940,860,165	1,424,452,977,412	4,810,271,381,944
Stock dividends	188,556,930,000	-	-	-	(188,556,930,000)	-
Issuance of new shares	17,099,640,000	-	-	-	-	17,099,640,000
Net profit for the year	-	-	-	-	580,182,451,864	580,182,451,864
Capital redemption	-	-	(296,730,939,400)	-	-	(296,730,939,400)
Cash dividends declared	-	-	-	-	(188,751,557,266)	(188,751,557,266)
Contribution to bonus and welfare funds	-	-	-	-	(40,540,000,000)	(40,540,000,000)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(7,630,000,000)	(7,630,000,000)
Ending balance	2,597,025,750,000	988,508,364,367	(296,730,939,400)	5,940,860,165	1,579,156,942,010	4,873,900,977,142

Nam Long Investment Corporation

B09-DN

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

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
						VND
Current year						
Beginning balance	2,597,025,750,000	988,508,364,367	(296,730,939,400)	5,940,860,165	1,579,156,942,010	4,873,900,977,142
Stock dividends (i)	238,937,160,000	-	-	-	(238,937,160,000)	-
Issuance of new shares	16,743,690,000	-	-	-	-	16,743,690,000
Net profit for the year	-	-	-	-	-	640,466,019,387
Cash dividends declared (ii)	-	-	-	-	(244,305,142,405)	(244,305,142,405)
Contribution to bonus and welfare funds (iii)	-	-	-	-	(48,420,000,000)	(48,420,000,000)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(9,610,000,000)	(9,610,000,000)
Ending balance	2,852,706,600,000	988,508,364,367	(296,730,939,400)	5,940,860,165	1,678,350,658,992	5,228,775,544,124

(i) On 13 October 2020, the Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company was approved to pay dividends in 2019 by cash at 4.79% and advance dividends in 2020 by cash at 4.53% par value; respectively.

(iii) In accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 4 May 2020, the Company's shareholders approved the appropriation of bonus at 4% of the Company's profit after tax of 2019 and welfare fund of VND 10 billion.

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

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

		VND
	Current year	Previous year
Contributed capital		
Beginning balance	2,597,025,750,000	2,391,369,180,000
Increase	255,680,850,000	205,656,570,000
Ending balance	2,852,706,600,000	2,597,025,750,000
Stock dividends declared	238,937,160,000	188,556,930,000
Cash dividends declared	244,305,142,405	188,751,557,266
Dividends paid in cash	238,700,067,495	184,654,691,141

23.3 Share capital

	Number of shares	
	As at 31 December 2020	As at 31 December 2019
Authorised shares	285,270,660	259,702,575
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	285,270,660	259,702,575
Treasury shares		
<i>Ordinary shares</i>	10,000,000	10,000,000
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	275,270,660	249,702,575

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 Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

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

24. REVENUES

24.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Gross revenue	1,031,200,653,457	1,682,641,955,479
<i>In which:</i>		
Revenue from EPC services	589,989,628,361	814,063,626,970
Sale of land, apartments, town houses and villas	416,495,524,067	808,262,314,955
Rendering of services	24,715,501,029	60,316,013,554
Less	(43,303,581,914)	-
Sales returns	(43,303,581,914)	-
Net revenue	987,897,071,543	1,682,641,955,479
<i>In which</i>		
Revenue from EPC services	589,989,628,361	814,063,626,970
Sale of land, apartments, town houses and villas	373,191,942,153	808,262,314,955
Rendering of services	24,715,501,029	60,316,013,554
<i>In which:</i>		
Sales to related parties (Note 29)	650,876,687,350	1,018,688,970,162
Sales to other parties	337,020,384,193	663,952,985,317

24.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Gain from disposal of investment	638,747,648,605	7,623,717,000
Dividends income and gain from investments	337,758,293,451	398,217,394,894
Interest income from bank deposits	7,073,254,875	13,543,916,148
Late payment interest	-	3,722,555,878
Interest income from loan to related parties	4,683,436,835	215,500,000
TOTAL	988,262,633,766	423,323,083,920

25. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of EPC services	469,157,963,522	559,627,542,953
Cost of land, apartments, town houses and villas	269,158,341,866	510,468,317,849
Cost of rendering of services	15,192,897,745	41,633,091,773
TOTAL	753,509,203,133	1,111,728,952,575

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

26. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses on bank loans and bonds	148,453,564,467	126,951,822,337
Fees relating to disposal of Dong Nai Waterfront	46,839,391,665	-
Share profit to a related party as BCC partner	8,414,140,000	12,275,480,400
Others	25,338,993,673	656,225,395
TOTAL	229,046,089,805	139,883,528,132

27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses		
Marketing and show-houses construction cost	7,531,015,507	19,834,448,148
Consultant fees	955,286,193	1,827,936,937
Salary expenses	18,929,748	2,108,510,729
Others	3,945,945,061	3,768,482,981
	<u>12,451,176,509</u>	<u>27,539,378,795</u>
General and administrative expenses		
Salary expenses	163,894,021,254	117,392,669,838
External services	39,345,066,405	41,715,705,159
Rental expenses	17,256,345,480	11,915,108,515
Depreciation	5,656,723,155	2,780,185,601
Others	36,394,319,445	24,757,561,205
	<u>262,546,475,739</u>	<u>198,561,230,318</u>
TOTAL	274,997,652,248	226,100,609,113

28. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Company 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 separate financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

28.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expense	72,493,880,100	46,239,637,756
Adjustment for under accrual of tax from previous years	-	3,927,609,560
Current CIT expense	72,493,880,100	50,167,247,316
Deferred tax expense	6,823,951,141	1,256,751,443
TOTAL	79,317,831,241	51,423,998,759

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

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.1 CIT expense (continued)

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

	VND	
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	719,783,850,628	631,606,450,623
At applicable CIT rate of tax 20%	143,956,770,126	126,321,290,125
<i>Adjustments to increase (decrease) CIT expenses</i>		
Under provision of CIT from previous years	-	3,927,609,560
Dividends income exempted	(67,551,658,690)	(79,643,478,979)
Others	2,912,719,805	818,578,053
CIT expense	79,317,831,241	51,423,998,759

28.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Company for the year differs from profit as reported in the separate 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 Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

28.3 Deferred tax

The following are the major deferred tax assets and liabilities recognized by the Company, and the movements thereon, during the current and previous years.

	VND			
	Separate balance sheet		Separate income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Deferred tax assets				
Accrued expenses	6,305,833,888	10,865,377,484	(4,559,543,596)	(1,256,751,443)
Temporary difference in cost of sales	2,152,876,483	2,152,876,483	-	-
Interest rate support	-	1,616,453,341	(1,616,453,341)	-
Others	-	647,954,204	(647,954,204)	-
	8,458,710,371	15,282,661,512		
Net deferred tax expense			(6,823,951,141)	(1,256,751,443)

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

			VND	
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Long PMD	Subsidiary	Capital contribution	47,311,000,000	180,407,202,000
		Sale of projects premise (*)	43,010,000,000	158,407,202,000
		Office rental fee	16,716,658,851	13,403,748,546
		Management consultant fee (*)	913,249,996	5,161,390,331
Nam Long Service	Subsidiary	Capital contribution	18,000,000,000	2,500,000,000
		Management services fee	14,645,327,613	6,905,542,531
		Flora Kikyo capital transfer	12,542,000,000	-
		Lending	7,084,000,000	23,000,000,000
		Management consultant fee (*)	1,903,909,116	2,343,012,114
Paragon	Subsidiary	Lending	58,500,000,000	55,000,000,000
		Interest income	962,888,889	-
		Interest expenses	870,853,881	2,135,342,466
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan interest	10,066,221,000	-
		Management services fee	7,122,176,604	9,748,509,091
		Management consultant fee (*)	2,234,681,203	10,851,692,800
Trading Floor	Subsidiary	Commission expenses	71,985,836,799	51,171,627,490
		Management consultant fee (*)	-	2,104,469,008
Nam Khang	Subsidiary	Construction services expenses	100,820,558,309	294,436,572,131
		Loan drawdown	40,000,000,000	60,000,000,000
		Interest expenses	2,965,000,000	1,923,333,333
		Management consultant fee (*)	1,209,256,634	7,241,242,073
Nam Long VCD	Subsidiary	Revenue from EPC services (*)	167,198,510,163	152,820,694,363
		Management services fee	13,571,044,939	25,216,614,688
		Interest expenses	6,381,166,668	4,316,666,666
		Office rental fee	1,275,210,909	1,263,499,089
		Management consultant fee (*)	265,797,962	1,988,420,412
Nguyen Son	Subsidiary	Loan drawdown	195,000,000,000	287,000,000,000
		Dividend income	110,735,301,000	116,231,005,000
		Capital repayment	41,482,070,000	183,394,430,000
		Interest expenses	11,046,106,360	16,987,886,375
		Revenue from EPC services (*)	5,000,000,000	120,000,000,000
		Management consultant fee (*)	-	2,102,024,772

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the year were as follows: (continued)

				VND
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Nam Phan	Subsidiary	Dividend income	30,679,138,800	20,197,099,710
		Loan drawdown	25,000,000,000	32,000,000,000
		Interest expenses	17,795,829,397	17,395,425,037
		Management consultant fee (*)	1,660,762,914	2,112,989,681
Nam Long – Hong Phat	Subsidiary	Loan drawdown	15,000,000,000	-
		Dividend income	7,861,000,000	-
		Interest expenses	3,684,379,404	2,736,012,645
		Management consultant fee (*)	5,045,063,891	-
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Revenue from EPC services (*)	159,700,883,398	166,484,093,455
		Dividend income	51,989,041,096	-
Southgate	Jointly-controlled entity	Revenue from EPC services (*)	248,276,729,172	351,914,890,000
		Dividend income	97,107,260,274	-
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan drawdown	15,000,000,000	-
		Capital contribution	12,000,000,000	8,000,000,000
		Service	975,403,636	-
		Interest expenses	512,500,000	-
Nam Long CMI	Subsidiary	Capital contribution	30,000,000,000	-
		Purchasing construction management services	14,227,790,000	-
		Revenue from rental service (*)	700,077,273	-
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Hoang Nam project	350,000,000,000	500,000,000,000
		Management consultant fee (*)	-	16,088,109,153
Kikyo Flora	Subsidiary	Management consultant fee (*)	12,588,348,948	319,200,000
Kikyo Valora	Subsidiary	Dividend income	6,500,000,000	40,000,000,000
		Management consultant fee (*)	1,169,416,680	565,000,000
		Revenue from EPC services (*)	-	18,184,540,000
(*) Sales to related parties (Note 24.1)			650,876,687,350	1,018,688,970,162

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2020, amounts due to and due from related parties were as follows:

				VND
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<i>Short-term trade receivables (Note 7)</i>				
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	81,883,423,632	2,187,262,453
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	EPC services fee	42,600,848,526	47,078,870,300
Nguyen Son	Subsidiary	Management consultant fee	25,679,365,900	79,479,365,900
Nam Long PMD	Subsidiary	Sale of shopping mall	21,595,105,325	24,610,924,689
Nam Long – Hong Phat	Subsidiary	Management consultant fee	6,338,721,576	1,850,998,155
Kikyo Flora	Subsidiary	EPC services fee	-	8,236,862,442
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	-	6,869,163,683
Individuals	Related party	Sale of apartment	51,000,000	51,000,000
Other companies	Subsidiary	Management consultant fee	5,177,095,446	7,410,861,045
			183,325,560,405	177,775,308,667
<i>Short-term advances to suppliers (Note 8)</i>				
Nam Long Trading Floor	Subsidiary	Management service fee	3,620,719,029	7,987,099,979
Nam Vien	Subsidiary	Management service fee	455,471,901	1,054,201,000
			4,076,190,930	9,041,300,979
<i>Other short-term receivables (Note 9)</i>				
Southgate	Jointly-controlled entity	Dividend income	97,107,260,274	-
Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	51,989,041,096	-
Nam Phan	Subsidiary	Investment contribution received for BCC	1,920,000,000	2,460,000,000
Nguyen Son	Subsidiary	Dividend income	-	18,129,120,000
Other companies	Subsidiary	Other receivables	4,156,629,053	3,193,740,164
			155,172,930,423	23,782,860,164

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2020, amounts due to and due from related parties were as follows:
(continued)

			VND	
Related parties	Relationship	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term loan receivables				
Paragon	Subsidiary	Lending	58,500,000,000	-
Short-term trade payables (Note 15)				
Nam Long VCD	Subsidiary	Management consultant fee	42,736,254,920	27,738,276,157
Nam Long ADC	Subsidiary	Management consultant fee	34,137,207,853	30,561,534,839
Nam Khang	Subsidiary	Construction service expenses	33,550,388,912	77,345,075,066
Nam Long CMI	Subsidiary	Management consultant fee	9,580,950,500	-
Other companies	Subsidiary	Management consultant fee	4,585,129,510	1,733,882,082
			124,589,931,695	137,378,768,144
Short-term advance from customers (Note 16)				
NLG – NNR – HR Fuji	Subsidiary	Advances to purchase Akari project	1,450,000,000,000	1,100,000,000,000
Nam Long VCD	Subsidiary	EPC services fee	-	44,222,200,000
			1,450,000,000,000	1,144,222,200,000
Other short-term payables (Note 19)				
Nam Long ADC	Subsidiary	Investment contribution received for BCC - Ehome Project Profit share for Ehome Project	56,993,724,484	56,993,724,484
			46,734,750,400	38,320,610,400
Nam Phan	Subsidiary	Others	138,678,918	138,678,918
			103,867,153,802	95,453,013,802

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

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

As at 31 December 2020, 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>	
Loans (Note 20)					
Short-term					
Nam Phan	Subsidiary	Loan	289,426,165,000	-	
Nguyen Son	Subsidiary	Loan	197,268,439,348	-	
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan	154,000,000,000	153,000,000,000	
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan	74,000,000,000	130,000,000,000	
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan	57,114,550,326	60,013,883,659	
Nam Khang	Subsidiary	Loan	40,000,000,000	40,000,000,000	
Paragon	Subsidiary	Loan	-	27,000,000,000	
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan	15,000,000,000	-	
			826,809,154,674	410,013,883,659	
Short-term accrued expenses (Note 18)					
Nam Phan	Subsidiary	Loan interest	103,900,615,092	86,104,785,694	
Nguyen Son	Subsidiary	Loan interest	42,694,476,696	72,648,370,336	
Nam Long ADC	Subsidiary	Loan interest	14,651,999,000	7,310,667,000	
Nam Long Hong Phat	Subsidiary	Loan interest	10,098,015,180	6,456,135,777	
Nam Long VCD	Subsidiary	Loan interest	10,697,833,334	4,316,666,666	
Nam Khang	Subsidiary	Loan interest	916,111,111	993,333,333	
Nam Long Bus	Subsidiary	Loan interest	512,500,000	-	
Paragon	Subsidiary	Loan interest	-	2,135,342,466	
			183,471,550,413	179,965,301,272	

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

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

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

30. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Guarantee commitment

The Company 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

As lessee

The Company leases office space for its head office in Capital Tower, 6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam owned by Nam Long PMD - the Company's subsidiary. The future minimum lease commitments as at 31 December 2020 under the operating lease agreements are as follows:

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Less than one year	8,840,236,771	14,950,257,523
From one to five years	3,958,608,699	8,954,111,005
TOTAL	12,798,845,470	23,904,368,528

Capital commitments

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

		<i>VND</i>	
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognized amount</i>	<i>Remaining commitments</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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

31. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

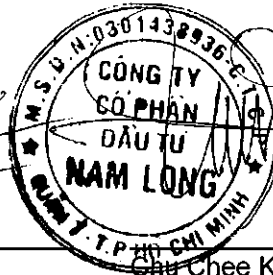
There is no matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying separate financial statements of the Company.



Pham Thi Duong Lieu
Preparer



Nguyen Quang Duc
Chief Accountant




Chu Chee Kwang
General Director

12 March 2021

47