

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 57

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (**)	Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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	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 Cổ phần 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 Nguyễn 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 TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (**)	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

(\*\*) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

## TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021
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 Trần Xuân Ngọc được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60755865/22633963-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

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

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

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

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

10/03/2022

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1



Thái Trọng Cang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

==  
H  
H  
T  
?  
==

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>21.784.168.708.987</b>	<b>9.569.568.165.506</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>
111	1. Tiền		1.265.161.762.459	592.888.738.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>743.668.846.722</b>	<b>35.455.035.992</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	743.668.846.722	35.455.035.992
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.934.247.155.069</b>	<b>2.227.700.447.866</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	720.041.081.713	609.857.093.648
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	524.156.640.733	477.696.500.025
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	88.778.500.000	145.499.412.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	609.741.665.785	997.995.419.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(8.470.733.162)	(3.347.977.978)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
141	1. Hàng tồn kho		15.561.054.094.364	6.069.326.690.880
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.184.905.000)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>504.761.940.980</b>	<b>163.916.653.782</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	262.404.819.796	4.414.458.729
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	240.817.577.520	158.326.009.825
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.539.543.664	1.176.185.228



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.833.469.148.804</b>	<b>4.073.137.887.349</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>81.535.148.412</b>	<b>102.277.222.301</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	72.789.212.750	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	8.745.935.662	102.277.222.301
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>77.962.387.423</b>	<b>77.310.850.615</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.955.823.597	57.666.132.634
222	Nguyên giá		128.905.198.713	118.957.101.945
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(69.949.375.116)	(61.290.969.311)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.006.563.826	19.644.717.981
228	Nguyên giá		35.525.760.884	32.261.118.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.519.197.058)	(12.616.400.287)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>359.233.101.005</b>	<b>259.778.194.035</b>
231	1. Nguyên giá		404.932.297.487	291.721.297.005
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(45.699.196.482)	(31.943.102.970)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>20.109.203.747</b>	<b>38.281.315.930</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	20.109.203.747	38.281.315.930
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	804.105.407.175	3.259.883.924.302
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
254	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	66.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>422.114.901.042</b>	<b>333.197.380.166</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	193.562.197.640	104.081.633.850
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	216.066.622.423	223.794.473.406
269	3. Lợi thế thương mại	18	12.486.080.979	5.321.272.910
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.617.637.857.791</b>	<b>13.642.706.052.855</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.089.972.357.962</b>	<b>6.922.368.313.313</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.317.591.342.998</b>	<b>4.439.141.504.524</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	584.977.155.004	390.382.082.801
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.463.182.153.992	2.097.544.959.844
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	363.577.322.287	118.798.691.353
314	4. Phải trả người lao động	22	80.906.954.547	61.591.865.074
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	766.836.196.632	493.490.788.363
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.186.302.603	6.698.604.900
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	626.340.494.671	202.983.688.889
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.292.733.353.805	931.941.548.675
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	48.459.012.333	51.516.293.091
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	83.392.397.124	84.192.981.534
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.772.381.014.964</b>	<b>2.483.226.808.789</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	285.093.422.869	757.276.989.590
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	127.857.030.105	135.841.073.185
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	2.315.353.844.926	1.525.023.673.583
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.022.239.471.727	37.481.799.167
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	21.837.245.337	27.603.273.264
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.527.665.499.829</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.527.665.499.829</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	-	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.444.093.640.820	2.131.776.750.845
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.586.989.853.438	1.420.140.583.379
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		857.103.787.382	711.636.167.466
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.617.637.857.791</b>	<b>13.642.706.052.855</b>

Lê Uyên Phương  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Ngày 14 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	5.205.519.498.702	2.260.022.752.035
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	(43.303.581.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	5.205.519.498.702	2.216.719.170.121
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(3.427.291.699.557)	(1.545.950.061.294)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.778.227.799.145	670.769.108.827
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	444.860.619.834	726.710.134.272
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(112.362.201.726)	(102.522.834.354)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(102.463.932.494)	(53.384.618.909)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	91.060.359.638	141.648.801.603
25	9. Chi phí bán hàng	32	(416.066.783.990)	(67.658.769.303)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(580.803.603.474)	(366.813.609.445)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.204.916.189.427	1.002.132.831.600
31	12. Thu nhập khác	34	440.723.675.532	30.304.785.282
32	13. Chi phí khác	34	(5.731.785.127)	(17.598.678.897)
40	14. Lợi nhuận khác		434.991.890.405	12.706.106.385
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.639.908.079.832	1.014.838.937.985
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(206.027.456.901)	(110.405.053.486)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	35.3	44.078.280.206	(54.106.685.849)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.477.958.903.137	850.327.198.650
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		1.070.826.325.922	834.865.877.302
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	407.132.577.215	15.461.321.348
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.099	2.668
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	3.099	2.668

Lê Uyên Phương  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.639.908.079.832</b>	<b>1.014.838.937.985</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	30.031.784.516	22.943.495.450
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		76.307.660.184	(864.348.250)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(958.380.269.119)	(868.358.935.875)
06	Chi phí lãi vay	33	102.463.932.494	53.384.618.909
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>890.331.187.907</b>	<b>221.943.768.219</b>
09	Giảm các khoản phải thu		212.179.730.917	25.152.549.438
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.215.239.158.640	(1.668.219.008.375)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(581.622.492.378)	682.750.214.796
12	Tăng chi phí trả trước		(159.370.599.892)	(88.771.264.740)
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.593.982.070)	(48.279.451.778)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(153.269.430.051)	(197.773.124.753)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.351.255.702)	(37.713.819.737)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.295.542.317.371</b>	<b>(1.110.910.136.930)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.674.590.694)	(43.547.498.073)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		125.961.818	-
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(754.668.581.476)	(40.483.503.733)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.259.978.751.620)	(3.165.294.629.681)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.088.825.034.985
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		27.600.557.618	117.961.443.770
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.005.595.404.354)</b>	<b>(1.042.539.152.732)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	28.1	1.995.104.031.000	-
	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	28.1	642.345.258.792	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	29	-	(6.017.930.000)
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	2.442.611.834.684	1.878.660.636.689
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(1.998.832.658.946)	(290.000.300.380)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(332.723.138.681)	(256.677.065.198)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.748.505.326.849	1.325.965.341.111
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.038.452.239.866	(827.483.948.551)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.073.169.336.986	1.900.653.285.537
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.111.621.576.852	1.073.169.336.986

Lê Uyên Phương  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (**)	Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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	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 Cổ phần 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 TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (**)	Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate") (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
<b>Công ty liên doanh</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

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

(\*\*) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có một công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 774 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 713).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản**

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Mua Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")**

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 30% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront") với giá trị chuyển nhượng là 1.951.189.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đồng Nai Waterfront tăng từ 35,1% lên 65,1% và Đồng Nai Waterfront trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

Đồng Nai Waterfront là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 471023000106 do Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 4 năm 2008 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 5 năm 2016, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Đồng Nai Waterfront vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	43.670.053.763
Các khoản phải thu ngắn hạn	79.679.018.798
Hàng tồn kho	7.012.738.502.486
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.457.479.189
Chi phí trả trước	7.262.737.486
Tài sản cố định hữu hình	29.191.667
	<hr/>
	7.194.836.983.389
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	(41.266.609.986)
Phải trả khác	(284.560.221.782)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(933.800.000.000)
	<hr/>
	(1.259.626.831.768)
<b>Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>5.935.210.151.621</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát ( <i>Thuyết minh ("TM") số 29</i> )	(2.071.388.342.916)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ ( <i>TM số 34</i> )	(423.211.539.164)
	<hr/>
<b>Tổng giá phí đầu tư</b>	<b>3.440.610.269.541</b>
<i>Trong đó</i>	
<i>Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày hợp nhất kinh doanh (TM số 17.1)</i>	1.459.537.748.378
<i>Các khoản tiền chi để mua công ty con, bao gồm các khoản phí có liên quan</i>	1.395.715.671.163
<i>Đặt cọc mua cổ phần từ năm 2020 (TM số 10)</i>	585.356.850.000
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	43.670.053.763
Tiền chi để mua công ty con	(1.395.715.671.163)
	<hr/>
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.352.045.617.400)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 Nhận quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)**

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã nhận ủy quyền thêm 15% quyền biểu quyết không hủy ngang từ các cổ đông hiện hữu của Southgate. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 65% (tỷ lệ sở hữu vẫn là 50%) và Southgate được trình bày tương ứng là khoản đầu tư vào công ty con tại ngày này.

Southgate là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1101887340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 9 tháng 7 năm 2018 và theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Southgate vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	VND
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	150.566.865.780
Các khoản phải thu ngắn hạn	189.617.373.033
Hàng tồn kho	3.784.800.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	74.863.641.127
Chi phí trả trước	181.295.885.529
Các khoản phải thu dài hạn	20.000.000.000
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.783.845.638
Tài sản cố định hữu hình	476.339.290
	<hr/>
	4.406.403.950.397
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	(1.121.628.443.856)
Phải trả khác	(376.180.210.854)
Vay	(716.009.500.000)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(20.104.858.467)
	<hr/>
	(2.233.923.013.177)
<b>Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>2.172.480.937.220</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (TM số 29)	(1.086.240.468.610)
Lợi thế thương mại (TM số 18)	9.408.936.083
	<hr/>
<b>Tổng giá phí đầu tư</b>	<b>1.095.649.404.693</b>
<b>Trong đó</b>	
<i>Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày hợp nhất kinh doanh (TM số 17.1)</i>	1.045.387.258.524
<i>Giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư 50% vào Southgate tại ngày nhận thêm quyền biểu quyết để đạt được quyền kiểm soát (TM số 30.2)</i>	400.033.309.849
<i>Điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết do lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch theo chiều xuôi</i>	(349.771.163.680)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.3 Đại dịch Covid-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc 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 cập nhật có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.950.639.457	1.555.924.437
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.263.211.123.002	591.332.814.549
Các khoản tương đương tiền (**)	1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>

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

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 4,6%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	709.034.960.853	352.826.487.081
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	11.006.120.860	257.030.606.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.041.081.713</b>	<b>609.857.093.648</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(3.347.977.978)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>718.644.348.551</b>	<b>606.509.115.670</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	401.549.605.647	363.518.476.614
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	19.559.645.914
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	19.718.794.222
- Khác	39.693.001.596	18.333.084.119
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	101.674.789.110	101.589.181.632
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	4.821.231.775	8.344.307.013
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	34.756.466.931
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	13.355.702.807
- Khác	96.853.557.335	45.132.704.881
Khác	20.932.245.976	12.588.841.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>524.156.640.733</b>	<b>477.696.500.025</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
<i>Ông Trần Thanh Phong</i>			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 9 tháng 3 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	21.278.500.000	Ngày 26 tháng 5 năm 2022	6,0
Khoản vay 3	5.000.000.000	Ngày 18 tháng 12 năm 2022	6,0
	<u>56.278.500.000</u>		
<i>Ông Cao Tấn Thạch</i>			
Khoản vay 1	30.000.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2022	6,0
Khoản vay 2	2.500.000.000	Ngày 31 tháng 10 năm 2022	6,0
	<u>32.500.000.000</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.778.500.000</b>		
<b>Dài hạn</b>			
<i>Bà Vũ Bích Lan</i>			
Khoản vay 1	31.318.248.580	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>49.518.248.580</u>		
<i>Ông Nguyễn Thành Đồng</i>			
Khoản vay 1	16.230.004.170	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 24 tháng 4 năm 2023	6,0
	<u>23.270.964.170</u>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.789.212.750</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.281.548.854	168.252.435.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	234.521.807.567	115.902.877.126
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	40.656.632.595	34.933.275.200
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	36.999.958.205	68.610.384.353
Tạm ứng khác cho nhân viên	12.028.948.930	11.660.868.599
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (iii)	2.602.954.938	2.602.954.938
Ký quỹ mua cổ phần (TM số 4.1)	-	585.356.850.000
Khác	13.649.814.696	10.675.773.512
	<u>609.741.665.785</u>	<u>997.995.419.421</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ đã nhận	8.745.935.662	5.169.962.027
Phải thu cổ tức	-	97.107.260.274
	<u>8.745.935.662</u>	<u>102.277.222.301</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>618.487.601.447</b>	<b>1.100.272.641.722</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.074.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>611.413.601.447</b>	<b>1.100.272.641.722</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	614.487.601.447	948.448.472.828
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)		
- Ngắn hạn	4.000.000.000	54.716.908.620
- Dài hạn	-	97.107.260.274

- (i) Khoản phải thu đặt cọc ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:
- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;
  - Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Khu đô thị PG An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
  - Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và
  - Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (iii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cổ định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	15.529.871.298.859	6.014.901.786.539
Dịch vụ quản lý dự án	23.413.613.771	50.313.408.059
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	7.769.181.734	4.111.496.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.561.054.094.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.184.905.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	7.170.224.475.000	-
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.629.482.420.949	-
Dự án Paragon Đại Phước	1.713.692.073.551	1.706.464.606.674
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.374.809.313.449	1.098.448.032.621
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	528.967.742.227	2.180.013.455.962
Dự án Cần Thơ (**)	344.521.155.892	296.471.888.867
Dự án Phú Hữu	218.013.323.242	205.761.804.480
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	125.989.180.775	145.665.095.290
Dự án Nguyễn Sơn	111.425.245.042	102.567.829.816
Dự án Phước Long B - Mở rộng	93.144.184.937	87.412.779.357
Dự án VSIP Hải Phòng	68.945.164.391	60.985.564.431
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	53.301.438.888	50.065.386.849
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	25.943.899.351
Dự án Long An 36ha (*)	7.935.042.868	3.926.066.133
Dự án Phú Đức	7.809.024.658	7.729.024.658
Khác	68.650.712.453	43.446.352.050

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(\*\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 169.547.023.866 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 81.243.401.503VND).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	257.013.910.497	2.812.563.878
Công cụ, dụng cụ	3.467.629.668	1.358.654.530
Khác	1.923.279.631	243.240.321
	<u>262.404.819.796</u>	<u>4.414.458.729</u>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	9.412.961.245	19.611.624.320
Hoa hồng môi giới	-	449.667.233
Chi phí chờ phân bổ khác	184.149.236.395	84.020.342.297
	<u>193.562.197.640</u>	<u>104.081.633.850</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.967.017.436</b>	<b>108.496.092.579</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945	
Mua mới	-	3.778.420.600	6.223.079.541	451.000.000	490.500.000	10.943.000.141	
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	533.500.000	-	33.900.000	-	567.400.000	
Thanh lý	-	(1.562.303.373)	-	-	-	(1.562.303.373)	
Số cuối năm	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	10.528.207.331	1.549.735.573	6.958.732.870	5.157.052.581	-	24.193.728.355	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số đầu năm	(27.449.761.521)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.290.969.311)	
Khấu hao trong năm	(4.314.415.232)	(1.783.589.896)	(2.633.442.947)	(1.053.573.120)	(343.745.024)	(10.128.766.219)	
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	(57.160.710)	-	(4.708.333)	-	(61.869.043)	
Thanh lý	-	1.532.229.457	-	-	-	1.532.229.457	
Số cuối năm	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	35.929.855.770	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.666.132.634	
Số cuối năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597	
<b>Trong đó:</b>							
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)	1.317.019.289	-	-	-	-	1.317.019.289	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.746.456.213	17.514.662.055	32.261.118.268
Mua mới	-	3.264.642.616	3.264.642.616
Số cuối năm	<u>14.746.456.213</u>	<u>20.779.304.671</u>	<u>35.525.760.884</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	6.238.145.155	6.238.145.155
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.357.144.027)	(10.259.256.260)	(12.616.400.287)
Hao mòn trong năm	(133.673.775)	(3.769.122.996)	(3.902.796.771)
Số cuối năm	<u>(2.490.817.802)</u>	<u>(14.028.379.256)</u>	<u>(16.519.197.058)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>12.389.312.186</u>	<u>7.255.405.795</u>	<u>19.644.717.981</u>
Số cuối năm	<u>12.255.638.411</u>	<u>6.750.925.415</u>	<u>19.006.563.826</u>

(\*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	266.701.652.235	291.721.297.005
Chuyển từ hàng tồn kho	-	90.571.940.362	90.571.940.362
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	20.127.718.333	20.127.718.333
Mua mới	-	2.511.341.787	2.511.341.787
Số cuối năm	<u>25.019.644.770</u>	<u>379.912.652.717</u>	<u>404.932.297.487</u>
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(8.601.811.622)	(23.341.291.348)	(31.943.102.970)
Tăng trong năm	(675.539.680)	(13.080.553.832)	(13.756.093.512)
Số cuối năm	<u>(9.277.351.302)</u>	<u>(36.421.845.180)</u>	<u>(45.699.196.482)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>16.417.833.148</u>	<u>243.360.360.887</u>	<u>259.778.194.035</u>
Số cuối năm	<u>15.742.293.468</u>	<u>343.490.807.537</u>	<u>359.233.101.005</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.634.552.355	18.245.532.495
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(13.756.093.512)	(11.150.921.562)

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

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	12.914.998.010
Chi phí xây dựng trung tâm thương mại	-	20.109.036.876
Khác	7.194.205.737	5.257.281.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>20.109.203.747</b></u>	<u><b>38.281.315.930</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	804.105.407.175	3.259.883.924.302
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	66.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
Đồng Nai Waterfront (TM số 4.1)	Bất động sản	-	-	35,10	1.460.943.601.343
Công ty Cổ phần Southgate (ii) (TM số 4.2)	Bất động sản	-	-	50,00	916.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>750.834.000.000</b>		<b>3.128.277.601.343</b>

(i) 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.

(ii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Công ty Cổ phần Southgate với số tiền là 58.500.000.000 VND.

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.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	NNH Mizuki	Southgate	Đông Nai Waterfront	Tổng cộng
					VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.460.943.601.343	3.128.277.601.343
Tăng giá trị đầu tư	-	-	58.500.000.000	-	58.500.000.000
Chuyển thành công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	(975.000.000.000)	(1.460.943.601.343)	(2.435.943.601.343)
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	-	-	750.834.000.000
<b>Phản lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua:</b>					
Số đầu năm	2.838.177.910	119.818.986.792	9.698.007.499	(748.849.242)	131.606.322.959
Phản lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.964.278.791	(5.339.077.414)	95.092.161.984	(657.003.723)	91.060.359.638
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(66.010.958.904)	(34.402.910.959)	-	(100.413.869.863)
Chuyển thành công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	(70.387.258.524)	1.405.852.965	(68.981.405.559)
Số cuối năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	-	53.271.407.175
<b>Giá trị ghi sổ:</b>					
Số đầu năm	3.672.177.910	869.818.986.792	926.198.007.499	1.460.194.752.101	3.259.883.924.302
Số cuối năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	-	804.105.407.175

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

**17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có kỳ hạn gốc 24 tháng với lãi suất 6,29%/năm.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào 6D		Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Southgate		VND
					Tổng cộng
<b>Giá gốc:</b>					
Số đầu năm	7.601.818.460	-	-	-	7.601.818.460
Tăng trong năm (TM số 4.2)	-	9.408.936.083	-	-	9.408.936.083
Số cuối năm	<u>7.601.818.460</u>	<u>9.408.936.083</u>	-	-	<u>17.010.754.543</u>
<b>Giá trị phân bổ:</b>					
Số đầu năm	(2.280.545.550)	-	-	-	(2.280.545.550)
Phân bổ trong năm	<u>(1.520.363.700)</u>	<u>(723.764.314)</u>	-	-	<u>(2.244.128.014)</u>
Số cuối năm	<u>(3.800.909.250)</u>	<u>(723.764.314)</u>	-	-	<u>(4.524.673.564)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>5.321.272.910</u>	-	-	-	<u>5.321.272.910</u>
Số cuối năm	<u>3.800.909.210</u>	<u>8.685.171.769</u>	-	-	<u>12.486.080.979</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán khác:		
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	173.120.888.690	34.756.466.931
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	137.874.358.812	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	36.425.932.050	28.857.443.512
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt	21.198.722.749	-
- East Wing Capital Pte. Ltd.	1.806.013.153	39.687.675.665
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	53.796.383.214
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	-	35.217.434.400
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	214.551.239.550	198.066.679.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>584.977.155.004</b>	<b>390.382.082.801</b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng khác	2.463.182.153.992	2.060.238.738.293
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	-	37.306.221.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.463.182.153.992</b>	<b>2.097.544.959.844</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm/cán trừ trong năm	Số cuối năm
VND				
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	234.167.183	-	(150.520.489)	83.646.694
Thuế giá trị gia tăng	158.326.009.825	419.936.796.187	(337.445.228.492)	240.817.577.520
Các loại thuế khác	942.018.045	632.294.023	(118.415.098)	1.455.896.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.502.195.053</b>	<b>420.569.090.210</b>	<b>(337.714.164.079)</b>	<b>242.357.121.184</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.316.136.729	249.098.119.835	(153.269.430.051)	197.144.826.513
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành (**)	66.997.997.759	240.797.480.932	(134.703.766.316)	173.091.692.375
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	34.318.138.970	8.300.638.903	(18.565.643.735)	24.053.134.138
Thuế thu nhập cá nhân	9.105.004.689	135.457.894.940	(101.066.250.618)	43.496.649.011
Thuế giá trị gia tăng (*)	7.236.379.807	452.773.296.525	(337.445.228.492)	122.564.447.840
Các loại thuế khác	1.141.170.128	365.575.218	(1.135.346.423)	371.398.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.798.691.353</b>	<b>837.694.886.518</b>	<b>(592.916.255.584)</b>	<b>363.577.322.287</b>

(\*) 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 năm.

(\*\*) Phần tăng thuế TNDN hiện hành trong năm với giá trị là 240.797.480.932 VND bao gồm 206.027.456.901 VND chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm và 34.770.024.031 VND thuế TNDN phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	698.140.499.435	437.335.772.098
Chi phí lãi vay phải trả	31.730.258.013	11.860.307.589
Các khoản chi phí hoạt động khác	36.965.439.184	44.294.708.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>766.836.196.632</b>	<b>493.490.788.363</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	267.121.768.956	126.715.406.082
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	231.409.810.565	20.617.711.877
Đặt cọc của khách hàng	67.553.631.842	18.049.170.885
Ký quỹ đã nhận	15.092.228.518	6.112.634.000
Khác	45.163.054.790	31.488.766.045
	<u>626.340.494.671</u>	<u>202.983.688.889</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ	127.443.616.720	133.906.073.185
Khác	413.413.385	1.935.000.000
	<u>127.857.030.105</u>	<u>135.841.073.185</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.197.524.776</b>	<b>338.824.762.074</b>

**24. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	648.022.262.375	841.941.942.497
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	644.711.091.430	89.999.606.178
	<u>1.292.733.353.805</u>	<u>931.941.548.675</u>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.016.669.304.318	1.125.023.673.583
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	298.684.540.608	400.000.000.000
	<u>2.315.353.844.926</u>	<u>1.525.023.673.583</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.608.087.198.731</b>	<b>2.456.965.222.258</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	299.892.478.341	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		8,0% - 8,2%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	168.213.182.423	Ngày 23 tháng 12 năm 2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,05% - 7,44%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	90.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2022		5,5%	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.916.601.611	Ngày 8 tháng 8 năm 2022		4,8% - 4,9%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>648.022.262.375</b>				



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	526.000.000.000	Ngày 2 tháng 9 năm 2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Waterpoint	4,2% - 8,0%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với dự án Khu đô thị mới Waterpoint (TM số 11), bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tài khoản tiền gửi lưu động tại ngân hàng của Southgate (TM số 5).
Ngân hàng TMCP Phương Đông	282.889.812.988	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2022 tới ngày 31 tháng 5 năm 2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,4% - 9,6%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án (TM số 11).
Ngân hàng Mizuho – Chi nhánh Hồ Chí Minh	95.019.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Waterpoint	3,6% - 5,8%	Bảo lãnh của Công ty TNHH Nishi-Nippon Railroad
Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.050	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2022 tới ngày 10 tháng 5 năm 2023	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thơ	9,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>943.395.632.038</b>				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 644.711.091.430
- Vay dài hạn 298.684.540.608

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.3 Trái phiếu

Tổ chức thu  
xếp phát hành Trái chủ

	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	Ngày 6 tháng 9 năm 2024	Tài trợ mua vốn của Đồng Nai Waterfront	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	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
Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	120.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	30.000.000.000				
TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam					

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 24.3 Trái phiếu (tiếp theo)

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 TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	270.000.000.000				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngoại Thương Việt Nam	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank Kwe Beteiligung AG	46.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	41.000.000.000	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 Công ty Cổ phần Nam Long VCD (TM số 11)
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	8.000.000.000				
	Arventus Limited	5.000.000.000				
	Bà Khuát Thu Huyền	4.000.000.000				
		4.000.000.000				
Trừ:		(43.330.695.682)				
Chi phí phát hành						
<b>Số cuối năm</b>		<b>2.016.669.304.318</b>				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		2.016.669.304.318				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

	VND		
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	1.331.941.548.675	1.125.023.673.583	2.456.965.222.258
Tiền thu từ đi vay	1.492.299.504.684	950.312.330.000	2.442.611.834.684
Tăng do hợp nhất kinh doanh	716.009.500.000	-	716.009.500.000
Tiền chi trả nợ gốc	(1.948.832.658.946)	(50.000.000.000)	(1.998.832.658.946)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(38.374.073.710)	(38.374.073.710)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	29.707.374.445	29.707.374.445
Số cuối năm	<u>1.591.417.894.413</u>	<u>2.016.669.304.318</u>	<u>3.608.087.198.731</u>

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	84.192.981.534	59.808.784.491
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	47.671.338.327	53.716.762.319
Sử dụng quỹ	<u>(48.471.922.737)</u>	<u>(29.332.565.276)</u>
Số cuối năm	<u>83.392.397.124</u>	<u>84.192.981.534</u>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	7.186.302.603	6.698.604.900
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Mizuki Park	219.057.857.152	217.619.752.529
Tiền cho thuê nhận trước	66.035.565.717	75.032.438.524
Dự án Waterpoint	-	464.624.798.537
	<u>285.093.422.869</u>	<u>757.276.989.590</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>292.279.725.472</u>	<u>763.975.594.490</u>

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
Cổ tức bằng cổ phiếu	238.937.160.000	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	16.743.690.000	-	-	-	-	-	16.743.690.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	834.865.877.302	834.865.877.302
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(53.716.762.319)	(53.716.762.319)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)
Số cuối năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374
						1.302.804.365	1.302.804.365

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Năm nay	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Số đầu năm	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374
Tái phát hành cổ phiếu quỹ (i)	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792
Phát hành cổ phiếu (ii)	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	124.777.110.000	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo	-	-	-	-	-	-	-
Chương trình lựa chọn cho	-	-	-	-	-	-	-
cán bộ quản lý cấp cao của	-	-	-	-	-	-	-
Công ty (iii)	12.876.520.000	-	-	-	-	-	12.876.520.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.070.826.325.922	1.070.826.325.922
Cổ tức bằng tiền công bố (iv)	-	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)
Thủ tục Hội Đồng Quản Trị (v)	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Trích quỹ khen thưởng,	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)
phúc lợi (v)	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 26 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang, một công ty con của Nhóm Công ty. Giao dịch bán cổ phiếu này đã hoàn thành vào ngày 5 tháng 2 năm 2021.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 10.000.000 cổ phiếu quỹ để tài trợ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất. Giao dịch bán cổ phiếu quỹ này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 3 năm 2021.

- (ii) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2021, cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nhằm mục đích mở rộng quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và/hoặc đầu tư phù hợp với chiến lược phát triển đất của Công ty theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Theo đó, Công ty sẽ chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư. Việc phát hành mới này cũng đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị của Công ty theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 24a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 26a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 21 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 32/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 19 tháng 7 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 33a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 16 tháng 8 năm 2021.

Vào ngày 27 tháng 7 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn Số 3980/UBCK-QLCB do UBCKNN cấp nhằm chấp thuận kế hoạch chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nói trên. Việc phát hành cổ phiếu này đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 9 năm 2021, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho các nhà đầu tư là 60.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 33.500 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.852.706.600.000 VND lên 3.452.706.600.000 VND và thặng dư vốn cổ phần tăng từ 1.247.919.275.759 VND lên 2.643.023.306.759 VND vào ngày này. Vào ngày 23 tháng 9 năm 2021, 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 23, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

- (iii) Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 12.477.711 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu theo tỷ lệ 3,61% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Thêm vào đó, vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 23.903.990 cổ phiếu thưởng theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Cũng trong ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã 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 1.287.652 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty, từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi.

Việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng và phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty đã được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn số 8290/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 3.452.706.600.000 VND lên 3.829.400.130.000 VND vào ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 24, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 5 năm 2021 và Số 44/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 11 năm 2021, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tại mức 4.38% và tạm ứng cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 6.19% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.
- (v) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 8,54 tỷ VND và trích thu lao cho HĐQT là 1% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty (8,35 tỷ VND).

**28.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>382.940.013</b>	<b>285.270.660</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>382.940.013</i>	<i>285.270.660</i>
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	285.270.660
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	-	<i>(10.000.000)</i>
Cổ phiếu phổ thông	-	(10.000.000)
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	-	<i>(11.319.134)</i>
Cổ phiếu phổ thông	-	(11.319.134)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	263.951.526

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**28.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Tăng trong năm	976.693.530.000	255.680.850.000
Vốn góp cuối năm	<u>3.829.400.130.000</u>	<u>2.852.706.600.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	124.777.110.000	238.937.160.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	338.671.087.620	241.429.262.808
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	322.976.100.418	236.072.403.898



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	2.775.393.993.174	1.011.897.763.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	452.590.895.843	79.013.591.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.598.222.320.688</u></b>	<b><u>1.117.354.270.168</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
Mua công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	3.157.628.811.526	-
Lợi nhuận thuần trong năm	407.132.577.215	15.461.321.348
Thoái vốn bằng tiền	-	(6.017.930.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	(14.629.154.365)
Cổ tức đã công bố	(83.893.338.221)	(22.565.699.000)
Số cuối năm	<u>4.598.222.320.688</u>	<u>1.117.354.270.168</u>
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	9.747.038.263	20.604.661.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. DOANH THU**

**30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.260.022.752.035</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	4.480.963.515.322	734.399.403.020
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	353.955.181.877	658.605.261.662
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	251.593.826.907	702.468.052.258
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	102.372.422.241	146.304.502.600
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	16.634.552.355	18.245.532.495
<b>Trừ</b>		
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	(43.303.581.914)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.216.719.170.121</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	4.480.963.515.322	691.095.821.106
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	353.955.181.877	658.605.261.662
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	251.593.826.907	702.468.052.258
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng dự án</i>	102.372.422.241	146.304.502.600
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	16.634.552.355	18.245.532.495
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	4.705.053.250.493	892.731.852.999
<i>Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)</i>	500.466.248.209	1.323.987.317.122

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày nhận thêm quyền biểu quyết để đạt được quyền kiểm soát (TM số 4.2)	400.033.309.849	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	43.979.172.566	57.542.148.500
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	636.281.433.491
Lãi được chia từ HĐHTKD	-	32.886.552.281
Khác	848.137.419	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.860.619.834</b>	<b>726.710.134.272</b>

**31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.963.159.260.087	422.409.727.272
Giá vốn dịch vụ cung cấp	173.238.003.797	461.229.551.655
Giá vốn dịch vụ xây dựng	223.685.305.796	578.612.207.261
Giá vốn dự án chuyển nhượng	53.453.036.365	72.547.653.544
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.756.093.512	11.150.921.562
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.427.291.699.557</b>	<b>1.545.950.061.294</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng bán hàng	267.299.706.881	9.885.433.722
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	110.068.633.657	42.101.400.332
Chi phí nhân viên	27.131.553.340	10.016.513.953
Phí tư vấn	1.088.787.358	955.286.193
Khác	10.478.102.754	4.700.135.103
	<u>416.066.783.990</u>	<u>67.658.769.303</u>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	389.641.206.854	238.166.046.178
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.005.311.164	56.688.771.864
Chi phí thuế	23.179.567.112	19.329.923.040
Chi phí khấu hao	9.957.565.543	6.602.447.084
Khác	56.019.952.801	46.026.421.279
	<u>580.803.603.474</u>	<u>366.813.609.445</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>996.870.387.464</u></b>	<b><u>434.472.378.748</u></b>

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	102.463.932.494	53.384.618.909
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	-	46.839.391.665
Chi phí tài chính khác	9.898.269.232	2.298.823.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.362.201.726</u></b>	<b><u>102.522.834.354</u></b>

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>440.723.675.532</b>	<b>30.304.785.282</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 4.1)	423.211.539.164	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.268.683.988	18.431.497.955
Phạt vi phạm hợp đồng	6.898.153.008	4.871.359.566
Thu nhập từ thanh lý tài sản	95.887.902	-
Khác	2.249.411.470	7.001.927.761
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.731.785.127</b>	<b>17.598.678.897</b>
Tiền phạt	4.555.902.314	6.417.947.092
Khác	1.175.882.813	11.180.731.805
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>434.991.890.405</u></b>	<b><u>12.706.106.385</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 35.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	205.660.274.875	108.612.991.094
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	367.182.026	1.792.062.392
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	206.027.456.901 (44.078.280.206)	110.405.053.486 54.106.685.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.949.176.695</b>	<b>164.511.739.335</b>

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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.639.908.079.832</b>	<b>1.014.838.937.985</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	341.689.484.486	193.588.842.136
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	367.182.026	1.792.062.392
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	448.825.603	304.072.740
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.029.169.123)	(218.703.974)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN (*)	(164.648.969.803)	(7.376.517.254)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(18.212.071.928)	(28.329.760.321)
Điều chỉnh liên quan đến Nghị định số 92/2021/NĐ-CP (**)	(5.776.072.487)	(10.663.204.969)
Khác	10.109.967.921	15.414.948.585
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>161.949.176.695</b>	<b>164.511.739.335</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**35.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

- (\*) Đây là chi phí thuế TNDN phát sinh từ các khoản thu nhập không chịu thuế trên khía cạnh hợp nhất bao gồm:
- Lãi từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh từ việc mua lại Đồng Nai Waterfront trở thành Công ty con (TM số 4.1 và 34) với số tiền 423.211.539.164 VND. Giao dịch này không làm phát sinh chi phí thuế TNDN trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; và
  - Chênh lệch tăng từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày hợp nhất từ việc hợp nhất Southgate trở thành công ty con (TM số 4.2 và 30.2) với số tiền 400.033.309.849 VND. Giao dịch này không làm phát sinh chi phí thuế TNDN trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.
- (\*\*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021. Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ VND và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>					
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	121.113.245.717	107.073.566.777	13.716.348.540	(35.446.008.661)	
Chi phí phải trả	91.291.155.635	20.522.418.905	65.984.891.092	(11.068.817.333)	
Lợi nhuận nội bộ của dự án Waterpoint đã thực hiện tại ngày mua	-	87.766.121.320	-	-	
Khác	3.662.221.071	8.432.366.404	(4.770.145.333)	5.755.049.185	
	<b>216.066.622.423</b>	<b>223.794.473.406</b>			
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>					
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh (*)	(966.084.955.101)	(12.180.096.634)	-	-	
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(51.234.516.626)	(25.301.702.533)	(25.932.814.093)	(13.346.909.040)	
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	-	(4.920.000.000)	-	
	<b>(1.022.239.471.727)</b>	<b>(37.481.799.167)</b>			
			<b>44.078.280.206</b>	<b>(54.106.685.849)</b>	

#### Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.1)

- (\*) Thuế TNDN hoãn lại tăng thêm trong năm 2021 phát sinh từ chênh lệch trong giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh bao gồm:
- Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản của Đồng Nai Waterfront khi hợp nhất đã được phản ánh trên khoản mục Thuế TNDN hoãn lại phải trả với số tiền là 933.800.000.000 VND (Thuyết minh số 4.1); và
  - Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản của Southgate khi hợp nhất đã được phản ánh trên khoản mục Thuế TNDN hoãn lại phải trả với số tiền là 20.104.858.467 VND (Thuyết minh số 4.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án (*)	141.007.036.547	509.391.056.616
		Thu nhập cổ tức	66.010.958.904	51.989.041.096
		Bán dự án (*)	-	54.055.410.422
		Dịch vụ khác (*)	-	35.840.776.341
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Dịch vụ quản lý dự án (*)	234.610.237.095	565.964.050.361
		Bán dự án (*)	102.372.422.241	92.249.092.178
		Thu nhập cổ tức	34.402.910.959	97.107.260.274
		Dịch vụ khác (*)	22.476.552.326	66.486.931.204
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			500.466.248.209	1.323.987.317.122

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	11.006.120.860	73.949.967.796
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Dịch vụ quản lý dự án	-	141.954.260.644
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên kết (đến ngày 26 tháng 2 năm 2021)	Dịch vụ xây dựng	-	41.075.378.127
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	-	51.000.000
			<b>11.006.120.860</b>	<b>257.030.606.567</b>
<b>Khách hàng trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)</b>				
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Tạm ứng cho dịch vụ quản lý dự án	-	26.626.289.298
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ quản lý dự án	-	10.679.932.253
			-	<b>37.306.221.551</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</b>					
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	4.000.000.000	51.989.041.096	
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Phải thu khác	-	2.727.867.524	
			<b>4.000.000.000</b>	<b>54.716.908.620</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác (TM số 10)</b>					
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Thu nhập cổ tức	-	97.107.260.274	

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	11.373.045.189	6.298.573.470
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	10.903.549.090	6.276.472.986
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.276.594.279</b>	<b>12.575.046.456</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Điều chỉnh)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>1.070.826.325.922</b>	<b>834.865.877.302</b>
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị (VND) (i)</i>	<i>(52.833.053.037)</i>	<i>(56.021.338.327)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.017.993.272.885</b>	<b>778.844.538.975</b>
<i>Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)</i>	<i>328.450.882</i>	<i>291.869.174</i>
<b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm</b>	<b>328.450.882</b>	<b>291.869.174</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>3.099</i>	<i>2.668</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>3.099</i>	<i>2.668</i>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021 ("NQĐHĐCĐ 2021").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2021.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức với tỷ lệ 3,61% và phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 6,92% vào ngày 9 tháng 12 năm 2021.

(iii) Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	17.049.194.438	18.688.846.402
Từ một đến năm năm	11.356.651.012	18.244.994.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.405.845.450</b>	<b>36.933.840.954</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	22.408.870.998	24.691.760.165
Từ một đến năm năm	27.796.726.049	46.192.189.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.205.597.047</b>	<b>70.883.949.744</b>

***Các cam kết vốn***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Long An	224.252.264.121	201.853.482.038	22.398.782.083
Dự án Akari	208.017.300.035	125.835.703.654	82.181.596.381
Dự án Southgate	99.899.583.257	60.451.602.198	39.447.981.059
Dự án ERP	78.609.076.000	17.955.917.600	60.653.158.400
Dự án Mc Kinsey	60.410.461.248	58.215.700.786	2.194.760.462
Dự án Ehome	57.236.785.100	23.424.763.464	33.812.021.636
Dự án Nguyễn Sơn	54.282.698.604	25.241.170.572	29.041.528.032
Dự án Novia	15.331.883.221	10.774.050.016	4.557.833.205
Dự án Izumi City	14.244.968.574	8.141.585.926	6.103.382.648
Khác	168.759.455.095	104.704.841.093	64.054.614.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.044.475.255</b>	<b>636.598.817.347</b>	<b>344.445.657.908</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.

				
_____ Lê Uyên Phương Người lập	_____ Nguyễn Quang Đức Kế toán trưởng	_____ Trần Xuân Ngọc Tổng Giám Đốc		

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

# **Nam Long Investment Corporation**

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2021



# Nam Long Investment Corporation

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1 - 2
Report of management	3
Independent auditors' report	4 - 5
Consolidated balance sheet	6 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the consolidated financial statements	12 - 57

# 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 on 27 December 2005, and the 24<sup>th</sup> amended BRC dated 31 December 2021.

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 2021, the Company has seventeen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, one associate and one jointly-controlled entity with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
<b>Subsidiaries</b>			
Nam Long VCD Corporation (**)	Long An	Real estate	99.92
Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")	Ho Chi Minh City ("HCMC")	Real estate	87.33
Nam Phan Investment Corporation	HCMC	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 Joint Stock 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
Dong Nai Waterfront City LLC (**)	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate") (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
<b>Jointly-controlled entity</b>			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00
<b>Associate</b>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

(\*\*) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2021 and up to the date of these consolidated financial statements.

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION (continued)

### THE COMPANY (continued)

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

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

### BOARD OF DIRECTORS

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

Mr Nguyen Xuan Quang	Chairman	
Mr Tran Thanh Phong	Vice chairman	
Mr Joseph Low Kar Yew	Member	appointed on 24 April 2021
Mr Nguyen Duc Thuan	Member	appointed on 24 April 2021
Mr Cao Tan Thach	Member	
Mr Bui Duc Khang	Member	resigned on 24 April 2021
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member	resigned on 24 April 2021
Mr Kenneth Michael Atkinson	Independent member	appointed on 24 April 2021
Mr Chad Ryan Ovel	Independent member	
Mr Ziang Tony Ngo	Independent member	
Mr Ngian Siew Siong	Independent member	
Mr Lai Voon Hon	Independent member	resigned on 24 April 2021

### AUDIT COMMITTEE

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

Mr Kenneth Michael Atkinson	Head	appointed on 24 April 2021
Mr Ziang Tony Ngo	Head	resigned on 24 April 2021
Mr Joseph Low Kar Yew	Member	appointed on 24 April 2021
Mr Tran Thanh Phong	Member	
Mr Cao Tan Thach	Member	
Ms Nguyen Luu Tuyen	Member	resigned on 24 April 2021
Mr Dang Hong Tan	Member	resigned on 24 April 2021
Mr Linson Lim Soon Kooi	Member	resigned on 24 April 2021

### MANAGEMENT

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

Mr Tran Xuan Ngoc	General Director	appointed on 31 March 2021
Mr Chu Chee Kwang	General Director	resigned on 31 March 2021
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 Tran Xuan Ngoc is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2021.

### AUDITORS

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

# Nam Long Investment Corporation

## REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2021.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

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

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



  
Tran Xuan Ngoc  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2022



Reference: 60755865/22633963-HN

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries ("the Group") as prepared on 14 March 2022 and set out on pages 6 to 57, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2021, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

### *Management's responsibility*

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

### *Auditors' responsibility*

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

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

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

10/2022  
C  
H  
S  
M  
11/2022

### Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2021, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

### Ernst & Young Vietnam Limited



Duong Le Anthony  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 2223-2018-004-1



Thai Trong Cang  
Auditor  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 4139-2022-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 March 2022

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 31 December 2021

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>21,784,168,708,987</b>	<b>9,569,568,165,506</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>5</b>	<b>3,111,621,576,852</b>	<b>1,073,169,336,986</b>
111	1. Cash		1,265,161,762,459	592,888,738,986
112	2. Cash equivalents		1,846,459,814,393	480,280,598,000
<b>120</b>	<b>II. Short-term investment</b>		<b>743,668,846,722</b>	<b>35,455,035,992</b>
123	1. Held-to-maturity investments	6	743,668,846,722	35,455,035,992
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivables</b>		<b>1,934,247,155,069</b>	<b>2,227,700,447,866</b>
131	1. Short-term trade receivables	7	720,041,081,713	609,857,093,648
132	2. Short-term advances to suppliers	8	524,156,640,733	477,696,500,025
135	3. Short-term loan receivables	9	88,778,500,000	145,499,412,750
136	4. Other short-term receivables	10	609,741,665,785	997,995,419,421
137	5. Provision for doubtful debts	7, 10	(8,470,733,162)	(3,347,977,978)
<b>140</b>	<b>IV. Inventory</b>	<b>11</b>	<b>15,489,869,189,364</b>	<b>6,069,326,690,880</b>
141	1. Inventories		15,561,054,094,364	6,069,326,690,880
149	2. Provision for obsolete inventories		(71,184,905,000)	-
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>504,761,940,980</b>	<b>163,916,653,782</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	12	262,404,819,796	4,414,458,729
152	2. Value-added tax deductible	21	240,817,577,520	158,326,009,825
153	3. Tax and other receivables from the State	21	1,539,543,664	1,176,185,228

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2021

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>1,833,469,148,804</b>	<b>4,073,137,887,349</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>81,535,148,412</b>	<b>102,277,222,301</b>
215	1. Long-term loan receivables	9	72,789,212,750	-
216	2. Other long-term receivables	10	8,745,935,662	102,277,222,301
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>77,962,387,423</b>	<b>77,310,850,615</b>
221	1. Tangible fixed assets	13	58,955,823,597	57,666,132,634
222	Cost		128,905,198,713	118,957,101,945
223	Accumulated depreciation		(69,949,375,116)	(61,290,969,311)
227	2. Intangible fixed assets	14	19,006,563,826	19,644,717,981
228	Cost		35,525,760,884	32,261,118,268
229	Accumulated amortisation		(16,519,197,058)	(12,616,400,287)
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>	<b>15</b>	<b>359,233,101,005</b>	<b>259,778,194,035</b>
231	1. Cost		404,932,297,487	291,721,297,005
232	2. Accumulated depreciation		(45,699,196,482)	(31,943,102,970)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term asset in progress</b>		<b>20,109,203,747</b>	<b>38,281,315,930</b>
242	1. Construction in progress	16	20,109,203,747	38,281,315,930
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>17</b>	<b>872,514,407,175</b>	<b>3,262,292,924,302</b>
252	1. Investments in associates and jointly-controlled entities	17.1	804,105,407,175	3,259,883,924,302
253	2. Investment in other entities	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
254	3. Held-to-maturity investments	17.3	66,000,000,000	-
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>422,114,901,042</b>	<b>333,197,380,166</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	12	193,562,197,640	104,081,633,850
262	2. Deferred tax assets	35.3	216,066,622,423	223,794,473,406
269	3. Goodwill	18	12,486,080,979	5,321,272,910
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>23,617,637,857,791</b>	<b>13,642,706,052,855</b>

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2021

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>10,089,972,357,962</b>	<b>6,922,368,313,313</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>6,317,591,342,998</b>	<b>4,439,141,504,524</b>
311	1. Short-term trade payables	19	584,977,155,004	390,382,082,801
312	2. Short-term advances from customers	20	2,463,182,153,992	2,097,544,959,844
313	3. Statutory obligations	21	363,577,322,287	118,798,691,353
314	4. Payables to employees		80,906,954,547	61,591,865,074
315	5. Short-term accrued expenses	22	766,836,196,632	493,490,788,363
318	6. Short-term unearned revenues	26	7,186,302,603	6,698,604,900
319	7. Other short-term payables	23	626,340,494,671	202,983,688,889
320	8. Short-term loan	24	1,292,733,353,805	931,941,548,675
321	9. Short-term provision	27	48,459,012,333	51,516,293,091
322	10. Bonus and welfare fund	25	83,392,397,124	84,192,981,534
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>3,772,381,014,964</b>	<b>2,483,226,808,789</b>
336	1. Long-term unearned revenues	26	285,093,422,869	757,276,989,590
337	2. Other long-term liabilities	23	127,857,030,105	135,841,073,185
338	3. Long-term loans and debts	24	2,315,353,844,926	1,525,023,673,583
341	4. Deferred tax liabilities	35.3	1,022,239,471,727	37,481,799,167
342	5. Long-term provisions	27	21,837,245,337	27,603,273,264
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>13,527,665,499,829</b>	<b>6,720,337,739,542</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>		<b>13,527,665,499,829</b>	<b>6,720,337,739,542</b>
411	1. Share capital	28.1	3,829,400,130,000	2,852,706,600,000
411a	- Shares with voting rights		3,829,400,130,000	2,852,706,600,000
412	2. Share premium	28.1	2,643,023,306,759	988,508,364,367
415	3. Treasury shares	28.1	-	(382,934,347,400)
418	4. Investment and development fund	28.1	10,709,490,423	10,709,490,423
420	5. Other funds belonging to owners' equity	28.1	2,216,611,139	2,216,611,139
421	6. Undistributed earnings	28.1	2,444,093,640,820	2,131,776,750,845
421a	- Undistributed earnings up to the prior year-end		1,586,989,853,438	1,420,140,583,379
421b	- Undistributed earnings of current year		857,103,787,382	711,636,167,466
429	7. Non-controlling interests	29	4,598,222,320,688	1,117,354,270,168
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>23,617,637,857,791</b>	<b>13,642,706,052,855</b>

Le Uyen Phuong  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant



Tran Xuan Ngoc  
General Director

14 March 2022

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2021

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	5,205,519,498,702	2,260,022,752,035
02	2. Deductions	30.1	-	(43,303,581,914)
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	30.1	5,205,519,498,702	2,216,719,170,121
11	4. Costs of goods sold and services rendered	31	(3,427,291,699,557)	(1,545,950,061,294)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		1,778,227,799,145	670,769,108,827
21	6. Finance income	30.2	444,860,619,834	726,710,134,272
22	7. Finance expenses	33	(112,362,201,726)	(102,522,834,354)
23	- In which: Interest expenses		(102,463,932,494)	(53,384,618,909)
24	8. Shares of profit of associates, joint-controlled entities	17.1	91,060,359,638	141,648,801,603
25	9. Selling expenses	32	(416,066,783,990)	(67,658,769,303)
26	10. General and administration expenses	32	(580,803,603,474)	(366,813,609,445)
30	11. Operating profit		1,204,916,189,427	1,002,132,831,600
31	12. Other income	34	440,723,675,532	30,304,785,282
32	13. Other expenses	34	(5,731,785,127)	(17,598,678,897)
40	14. Other profit		434,991,890,405	12,706,106,385
50	15. Accounting profit before tax		1,639,908,079,832	1,014,838,937,985
51	16. Current corporate income tax expense	35.1	(206,027,456,901)	(110,405,053,486)
52	17. Deferred tax income (expense)	35.3	44,078,280,206	(54,106,685,849)
60	18. Net profit after tax		1,477,958,903,137	850,327,198,650
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		1,070,826,325,922	834,865,877,302
62	20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests	29	407,132,577,215	15,461,321,348
70	21. Basic earnings per share	37	3,099	2,668
71	22. Diluted earnings per share	37	3,099	2,668

Le Uyen Phuong  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Tran Xuan Ngoc  
General Director

14 March 2022

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2021


VND


Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	<b>Profit before tax</b>		<b>1,639,908,079,832</b>	<b>1,014,838,937,985</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	13, 14, 15, 18	30,031,784,516	22,943,495,450
03	Provisions (reversal of provisions)		76,307,660,184	(864,348,250)
05	Profits from investing activities		(958,380,269,119)	(868,358,935,875)
06	Interest expenses	33	102,463,932,494	53,384,618,909
08	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>890,331,187,907</b>	<b>221,943,768,219</b>
09	Decrease in receivables		212,179,730,917	25,152,549,438
10	Decrease (increase) in inventories		1,215,239,158,640	(1,668,219,008,375)
11	(Decrease) increase in payables		(581,622,492,378)	682,750,214,796
12	Increase in prepaid expenses		(159,370,599,892)	(88,771,264,740)
14	Interest paid		(82,593,982,070)	(48,279,451,778)
15	Corporate income tax paid	21	(153,269,430,051)	(197,773,124,753)
17	Other cash outflows used in operating activities		(45,351,255,702)	(37,713,819,737)
20	<b>Net cash flows from (used in) operating activities</b>		<b>1,295,542,317,371</b>	<b>(1,110,910,136,930)</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchases of fixed assets		(18,674,590,694)	(43,547,498,073)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		125,961,818	-
23	Net loans to other entities and term deposits		(754,668,581,476)	(40,483,503,733)
25	Payments for investments in other entities		(1,259,978,751,620)	(3,165,294,629,681)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		-	2,088,825,034,985
27	Interest and dividends received		27,600,557,618	117,961,443,770
30	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>(2,005,595,404,354)</b>	<b>(1,042,539,152,732)</b>

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2021

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Issuance of shares and capital contribution from non-controlling interests	28.1	1,995,104,031,000	-
	Re-issuance of treasury shares	28.1	642,345,258,792	-
32	Capital redemption to non-controlling interests	29	-	(6,017,930,000)
33	Drawdown of borrowings	24.4	2,442,611,834,684	1,878,660,636,689
34	Repayment of borrowings	24.4	(1,998,832,658,946)	(290,000,300,380)
36	Dividends paid to shareholders	28.3, 29	(332,723,138,681)	(256,677,065,198)
40	<b>Net cash flows from financing activities</b>		<b>2,748,505,326,849</b>	<b>1,325,965,341,111</b>
50	<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents for the year</b>		<b>2,038,452,239,866</b>	<b>(827,483,948,551)</b>
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		1,073,169,336,986	1,900,653,285,537
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	3,111,621,576,852	1,073,169,336,986

  
Le Uyen Phuong  
Preparer

  
Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

  
Tran Xuan Ngoc  
General Director

14 March 2022



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2021 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 on 27 December 2005, and the 24<sup>th</sup> amended BRC dated 31 December 2021.

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 2021, the Company has seventeen direct subsidiaries, five indirect subsidiaries, one associate and one jointly-controlled entity with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
<b>Subsidiaries</b>			
Nam Long VCD Corporation (**)	Long An	Real estate	99.92
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 Joint Stock 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
Dong Nai Waterfront City LLC (**)	Dong Nai	Real estate	65.10
Southgate Joint Stock Company ("Southgate") (*)	HCMC	Real estate	50.00
Nam Phat Land Investment Company Limited	HCMC	Real estate	100
<b>Jointly-controlled entity</b>			
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00

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

(\*\*) These subsidiaries are still under construction phase as at 31 December 2021 and up to the date of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**1. CORPORATE INFORMATION (continued)**

As at 31 December 2021, the Company has one associate with details are as follows:

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership and voting rights (%)</i>
<b>Associate</b>			
Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59

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

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

The number of the Group's employees as at 31 December 2021 is 774 (31 December 2020: 713 employees).

**2. BASIS OF PREPARATION**

**2.1 Applied accounting Standards and System**

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

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

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

**2.2 Applied accounting documentation system**

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**2. BASIS OF PREPARATION (continued)**

**2.3 Fiscal year**

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

**2.4 Accounting currency**

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

**2.5 Basis of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2021.

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

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

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

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

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

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

**3.2 Inventories**

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

Apartments, town houses and villas for sale under construction are carried at the lower of cost and net realisable value. Costs include all expenditures including borrowing costs, directly attributable to the development and construction of the apartments, town houses and villas. Net realisable 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 realisable value. Costs include all expenditures including borrowing costs directly related to the acquisition, site clearance, land compensation, and infrastructure construction. Net realisable value represents estimated current selling price less anticipated cost of disposal.



11  
12  
13  
14

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.2 *Inventories* (continued)

##### *Provision for obsolete inventories*

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

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

#### 3.3 *Receivables*

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

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

#### 3.4 *Fixed assets*

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

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

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

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

##### *Land use rights ("LURs")*

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.5 Leased assets**

*Where the Group is the lessee*

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

*Where the Group is the lessor*

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

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

**3.6 Depreciation and amortisation**

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

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

**3.7 Investment properties**

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**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 capitalised 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 capitalised 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 consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

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

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

**3.10 Business combinations and goodwill**

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

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

**3.11 Investments**

*Investments in associates*

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.11 *Investments* (continued)

##### *Investments in associates* (continued)

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

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

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

##### *Investment in jointly controlled entities*

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

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

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

##### *Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

##### *Provision for investments*

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

##### *Held-to-maturity investments*

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.12 *Payable and accruals*

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

#### 3.13 *Accrual for severance pay*

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

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

#### 3.14 *Provision*

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

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

#### 3.15 *Foreign currency transactions*

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

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

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

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

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

#### 3.16 *Treasury shares*

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



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.17 *Appropriation of net profit*

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

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

▶ *Investment and development fund*

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

▶ *Other funds belonging to owners' equity*

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

▶ *Bonus and welfare fund*

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

#### 3.18 *Earnings per share*

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

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

#### 3.19 *Revenue recognition*

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

*Revenue from construction contracts*

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.19 *Revenue recognition* (continued)

##### *Revenue from 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.

##### *Revenue from sale of residential plots and related infrastructure*

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

##### *Revenue from rendering of other services*

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

##### *Interest*

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

##### *Dividends*

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

##### *Rental income*

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

#### 3.20 *Taxation*

##### *Current income tax*

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

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

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

##### *Deferred tax*

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.20 *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 year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

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

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

#### 3.21 *Related parties*

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

#### 3.22 *Segment information*

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**4. SIGNIFICANT EVENTS**

**4.1 Acquisition of Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")**

During the year, the Company acquired additional 30% ownership interest of Portsville Pte. Ltd in Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront") for a total consideration of VND 1,951,189,500,000. Accordingly, the interest ownership of the Company in Dong Nai Waterfront increased from 35.1% to 65.1% and Dong Nai Waterfront became the Group's subsidiary as at this date.

Dong Nai Waterfront is a limited liability company with two or more member incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Investment Certificate No. 471023000106 issued by the Dong Nai Province People's Committee on 22 April 2008 and the Enterprise Registration Certificate No. 3600994581 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 16 May 2016, and as amended. The registered activities of the Company are to trade real estate, leased or owned land use rights.

The fair value of the identifiable assets and liabilities of Dong Nai Waterfront as at the date of acquisition were as follows:

	VND
	<i>Fair value recognised on acquisition</i>
<b>Assets</b>	
Cash	43,670,053,763
Short-term receivables	79,679,018,798
Inventories	7,012,738,502,486
Deductible value-added tax	51,457,479,189
Prepaid expenses	7,262,737,486
Tangible fixed assets	29,191,667
	<u>7,194,836,983,389</u>
<b>Liabilities</b>	
Short-term trade payables	(41,266,609,986)
Other payables	(284,560,221,782)
Deferred tax liability	(933,800,000,000)
	<u>(1,259,626,831,768)</u>
<b>Total identifiable net assets at fair value</b>	<b><u>5,935,210,151,621</u></b>
Non-controlling interest ( <i>Note 29</i> )	(2,071,388,342,916)
Gain on bargain purchase ( <i>Note 34</i> )	(423,211,539,164)
	<u>3,440,610,269,541</u>
<b>Purchase consideration</b>	
<i>In which:</i>	
<i>Investment in associates recognised using equity method at the business acquisition date (Note 17.1)</i>	1,459,537,748,378
<i>Cash paid to acquire subsidiary, including related fees</i>	1,395,715,671,163
<i>Deposit for acquisition of investment in 2020 (Note 10)</i>	585,356,850,000
<b>Cash flow on acquisition</b>	
Net cash acquired with the subsidiary	43,670,053,763
Cash paid	(1,395,715,671,163)
<b>Net cash flow on acquisition</b>	<b><u>(1,352,045,617,400)</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**4. SIGNIFICANT EVENTS (continued)**

**4.2 Change in voting rights of Southgate Joint Stock Company ("Southgate")**

On 30 September 2021, the Company received additional non-cancellable 15% voting rights in Southgate from its existing shareholders. Accordingly, the voting rights of the Company in Southgate increased from 50% to 65% (ownership interest is still remained at 50%) and Southgate was accordingly presented as investment in subsidiary as at that date.

Southgate is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate No. 1101887340 issued by the Department of Planning and Investment of Long An Province on 9 July 2018 and as amended. The registered activities of the Company are to trade real estate, leased or owned land use rights.

The fair value of the identifiable assets and liabilities of Southgate as at the date of acquisition were as follows:

	VND
	<i>Fair value recognised on acquisition</i>
<b>Assets</b>	
Cash and cash equivalents	150,566,865,780
Short-term receivables	189,617,373,033
Inventories	3,784,800,000,000
Deductible value-added tax	74,863,641,127
Prepaid expenses	181,295,885,529
Long-term receivables	20,000,000,000
Deferred tax assets	4,783,845,638
Tangible fixed assets	476,339,290
	<u>4,406,403,950,397</u>
<b>Liabilities</b>	
Short-term trade payables	(1,121,628,443,856)
Other payables	(376,180,210,854)
Loans	(716,009,500,000)
Deferred tax liability	(20,104,858,467)
	<u>(2,233,923,013,177)</u>
<b>Total identifiable net assets at fair value</b>	<b><u>2,172,480,937,220</u></b>
Non-controlling interest (Note 29)	(1,086,240,468,610)
Goodwill (Note 18)	9,408,936,083
	<u>1,095,649,404,693</u>
<b>Purchase consideration</b>	
<i>In which:</i>	
<i>Investment in associates recognised using equity method at the business acquisition date (Note 17.1)</i>	1,045,387,258,524
<i>Increase in fair value of the 50% investment in associate at the acquisition date to obtain control (Note 30.2)</i>	400,033,309,849
<i>Decrease in cost of investment in associate arising from unrealised intra-group profit of down-stream transactions</i>	(349,771,163,680)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENTS (continued)

4.3 Covid-19 pandemic

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	1,950,639,457	1,555,924,437
Cash at banks (*)	1,263,211,123,002	591,332,814,549
Cash equivalents (**)	1,846,459,814,393	480,280,598,000
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,111,621,576,852</u></b>	<b><u>1,073,169,336,986</u></b>

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

(\*\*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 2.9% to 4.6% per annum.

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of more than three months and less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 3.3% to 7.4% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade receivables from other customers	709,034,960,853	352,826,487,081
Trade receivables from related parties (Note 36)	11,006,120,860	257,030,606,567
<b>TOTAL</b>	<b><u>720,041,081,713</u></b>	<b><u>609,857,093,648</u></b>
Provision for doubtful debts	(1,396,733,162)	(3,347,977,978)
<b>NET</b>	<b><u>718,644,348,551</u></b>	<b><u>606,509,115,670</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for purchases of land use rights	401,549,605,647	363,518,476,614
- VSIP Hai Phong Company Limited	255,816,965,255	255,816,965,255
- Can Tho Land Fund Development Center	51,519,730,762	19,559,645,914
- Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited	50,589,989,194	50,089,987,104
- Land Clearance and Compensation Board of District 7	3,929,918,840	19,718,794,222
- Others	39,693,001,596	18,333,084,119
Advances for construction services	101,674,789,110	101,589,181,632
- Dien Quang Nguyen Construction Joint Stock Company	4,821,231,775	8,344,307,013
- Cotecons Construction Joint Stock Company	-	34,756,466,931
- An Phong Construction Joint Stock Company	-	13,355,702,807
- Others	96,853,557,335	45,132,704,881
Others	20,932,245,976	12,588,841,779
<b>TOTAL</b>	<b>524,156,640,733</b>	<b>477,696,500,025</b>

9. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

Details of the loan receivables are as follows:

Borrowers	Ending balance	Maturity date	Interest rate
	VND		% p.a
<b>Short-term</b>			
<i>Mr Tran Thanh Phong</i>			
Loan 1	30,000,000,000	9 March 2022	6.0
Loan 2	21,278,500,000	26 May 2022	6.0
Loan 3	5,000,000,000	18 December 2022	6.0
	<u>56,278,500,000</u>		
<i>Mr Cao Tan Thach</i>			
Loan 1	30,000,000,000	17 January 2022	6.0
Loan 2	2,500,000,000	31 October 2022	6.0
	<u>32,500,000,000</u>		
<b>TOTAL</b>	<b>88,778,500,000</b>		
<b>Long-term</b>			
<i>Ms Vu Bich Lan</i>			
Loan 1	31,318,248,580	24 April 2023	6.0
Loan 2	18,200,000,000	24 April 2023	6.0
	<u>49,518,248,580</u>		
<i>Mr Nguyen Thanh Dong</i>			
Loan 1	16,230,004,170	24 April 2023	6.0
Loan 2	7,040,960,000	24 April 2023	6.0
	<u>23,270,964,170</u>		
<b>TOTAL</b>	<b>72,789,212,750</b>		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
<b>Short-term</b>		
Deposits (i)	269,281,548,854	168,252,435,693
Staff advances for land compensation purpose	234,521,807,567	115,902,877,126
Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (ii)	40,656,632,595	34,933,275,200
Receivables of interest and shared profits	36,999,958,205	68,610,384,353
Staff advances for other business purposes	12,028,948,930	11,660,868,599
Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (iii)	2,602,954,938	2,602,954,938
Deposit for acquiring shares (Note 4.1)	-	585,356,850,000
Others	13,649,814,696	10,675,773,512
	<u>609,741,665,785</u>	<u>997,995,419,421</u>
<b>Long-term</b>		
Deposit	8,745,935,662	5,169,962,027
Dividend receivables	-	97,107,260,274
	<u>8,745,935,662</u>	<u>102,277,222,301</u>
<b>TOTAL</b>	<b>618,487,601,447</b>	<b>1,100,272,641,722</b>
Provision for doubtful debts	(7,074,000,000)	-
<b>NET</b>	<b>611,413,601,447</b>	<b>1,100,272,641,722</b>
<i>In which:</i>		
Due from other parties	614,487,601,447	948,448,472,828
Due from related parties (Note 36)		
- Short-term	4,000,000,000	54,716,908,620
- Long-term	-	97,107,260,274

(i) Deposits mainly represent the followings:

- The deposit amount of VND 145,952,435,693 to acquire land lot relating to the project located at Duong Quan Commune, Thuy Nguyen District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 100,000,000,000 to acquire part of a project located at PG An Dong Urban Area, An Duong District, Hai Phong City;
- The deposit amount of VND 22,300,000,000 to guarantee for the project located at Binh Hung Commune, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City; and
- Other deposits for operating purposes.

(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 2021, this project was under hand-over stage.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

11. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Inventory properties under development (i)	15,529,871,298,859	6,014,901,786,539
Project management services	23,413,613,771	50,313,408,059
Construction materials	7,769,181,734	4,111,496,282
<b>TOTAL</b>	<b>15,561,054,094,364</b>	<b>6,069,326,690,880</b>
Provision for obsolete inventories	(71,184,905,000)	-
<b>NET</b>	<b>15,489,869,189,364</b>	<b>6,069,326,690,880</b>
(i) Inventory properties under development:		
Izumi project (*) (**)	7,170,224,475,000	-
Waterpoint Phase 1 project (*) (**)	3,629,482,420,949	-
Paragon Dai Phuoc	1,713,692,073,551	1,706,464,606,674
Waterpoint Phase 2 project (*)	1,374,809,313,449	1,098,448,032,621
Hoang Nam project (Akari) (**)	528,967,742,227	2,180,013,455,962
Can Tho project (**)	344,521,155,892	296,471,888,867
Phu Huu project	218,013,323,242	205,761,804,480
Areco project (Flora Novia) (**)	125,989,180,775	145,665,095,290
Nguyen Son project	111,425,245,042	102,567,829,816
Phuoc Long B project – Extension	93,144,184,937	87,412,779,357
VSIP Hai Phong	68,945,164,391	60,985,564,431
Tan Thuan Dong project (Ehome 5 project)	53,301,438,888	50,065,386,849
Binh Duong project (Ehome 4 project)	12,960,800,537	25,943,899,351
Long An 36ha project (*)	7,935,042,868	3,926,066,133
Phu Duc project	7,809,024,658	7,729,024,658
Others	68,650,712,453	43,446,352,050

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

- LURs in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province; and
- LURs and associated assets in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province.

(\*\*) During the year, the Group capitalised interest amounting to VND 169,547,023,866 to those inventory properties under development (31 December 2020: VND 81,243,401,503).

12. PREPAID EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
<b>Short-term</b>		
Commission and guarantee fees	257,013,910,497	2,812,563,878
Tools and supplies	3,467,629,668	1,358,654,530
Others	1,923,279,631	243,240,321
	<u>262,404,819,796</u>	<u>4,414,458,729</u>
<b>Long-term</b>		
Tools and supplies	9,412,961,245	19,611,624,320
Commission fees	-	449,667,233
Others	184,149,236,395	84,020,342,297
	<u>193,562,197,640</u>	<u>104,081,633,850</u>
<b>TOTAL</b>	<b>455,967,017,436</b>	<b>108,496,092,579</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**13. TANGIBLE FIXED ASSETS**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and furniture	Other assets	VND Total
<b>Cost:</b>						
Beginning balance	63,379,617,291	23,372,540,968	21,197,968,076	9,270,028,413	1,736,947,197	118,957,101,945
New purchase	-	3,778,420,600	6,223,079,541	451,000,000	490,500,000	10,943,000,141
Increase from business combination	-	533,500,000	-	33,900,000	-	567,400,000
Disposal	-	(1,562,303,373)	-	-	-	(1,562,303,373)
Ending balance	63,379,617,291	26,122,158,195	27,421,047,617	9,754,928,413	2,227,447,197	128,905,198,713
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	10,528,207,331	1,549,735,573	6,958,732,870	5,157,052,581	-	24,193,728,355
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance	(27,449,761,521)	(12,880,768,728)	(13,837,028,416)	(5,717,655,723)	(1,405,754,923)	(61,290,969,311)
Depreciation for the year	(4,314,415,232)	(1,783,589,896)	(2,633,442,947)	(1,063,573,120)	(343,745,024)	(10,128,766,219)
Increase from business combination	-	(57,160,710)	-	(4,708,333)	-	(61,869,043)
Disposal	-	1,532,229,457	-	-	-	1,532,229,457
Ending balance	(31,764,176,753)	(13,189,289,877)	(16,470,471,363)	(6,775,937,176)	(1,749,499,947)	(69,949,375,116)
<b>Net carrying amount:</b>						
Beginning balance	35,929,855,770	10,491,772,240	7,360,939,660	3,552,372,690	331,192,274	57,666,132,634
Ending balance	31,615,440,538	12,932,868,318	10,950,576,254	2,978,991,237	477,947,250	58,955,823,597
<i>In which:</i>						
Pledged as loans security (Note 24)	1,317,019,289	-	-	-	-	1,317,019,289

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**14. INTANGIBLE ASSETS**

	<i>Land use rights (*)</i>	<i>Computer software</i>	<i>VND Total</i>
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	14,746,456,213	17,514,662,055	32,261,118,268
New purchase	<u>-</u>	<u>3,264,642,616</u>	<u>3,264,642,616</u>
Ending balance	<u>14,746,456,213</u>	<u>20,779,304,671</u>	<u>35,525,760,884</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	-	6,238,145,155	6,238,145,155
<b>Accumulated amortisation:</b>			
Beginning balance	(2,357,144,027)	(10,259,256,260)	(12,616,400,287)
Amortisation for the year	<u>(133,673,775)</u>	<u>(3,769,122,996)</u>	<u>(3,902,796,771)</u>
Ending balance	<u>(2,490,817,802)</u>	<u>(14,028,379,256)</u>	<u>(16,519,197,058)</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	<u>12,389,312,186</u>	<u>7,255,405,795</u>	<u>19,644,717,981</u>
Ending balance	<u>12,255,638,411</u>	<u>6,750,925,415</u>	<u>19,006,563,826</u>

(\*) Part of land use rights was used to pledge as loans security of the Group (Note 24).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

15. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	25,019,644,770	266,701,652,235	291,721,297,005
Transfer from inventories	-	90,571,940,362	90,571,940,362
Transferred from construction in progress	-	20,127,718,333	20,127,718,333
New purchase	-	2,511,341,787	2,511,341,787
Ending balance	<u>25,019,644,770</u>	<u>379,912,652,717</u>	<u>404,932,297,487</u>
<b>Accumulated depreciation and amortisation:</b>			
Beginning balance	(8,601,811,622)	(23,341,291,348)	(31,943,102,970)
Charge for the year	(675,539,680)	(13,080,553,832)	(13,756,093,512)
Ending balance	<u>(9,277,351,302)</u>	<u>(36,421,845,180)</u>	<u>(45,699,196,482)</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	<u>16,417,833,148</u>	<u>243,360,360,887</u>	<u>259,778,194,035</u>
Ending balance	<u>15,742,293,468</u>	<u>343,490,807,537</u>	<u>359,233,101,005</u>

*Additional disclosures:*

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

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	16,634,552,355	18,245,532,495
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	(13,756,093,512)	(11,150,921,562)

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

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2021. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
An Thanh market construction expenses	12,914,998,010	12,914,998,010
Shopping mall construction expenses	-	20,109,036,876
Others	7,194,205,737	5,257,281,044
<b>TOTAL</b>	<u><b>20,109,203,747</b></u>	<u><b>38,281,315,930</b></u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investment in associates and jointly-controlled entities (Note 17.1)	804,105,407,175	3,259,883,924,302
Other long-term investments (Note 17.2)	2,409,000,000	2,409,000,000
Held-to-maturity investments (Note 17.3)	66,000,000,000	-
<b>TOTAL</b>	<b>872,514,407,175</b>	<b>3,262,292,924,302</b>

17.1 Investment in an associate and jointly-controlled entities

Entities	Business	Ending balance		Beginning balance	
		Interest	Cost of investment	Interest	Cost of investment
		%	VND	%	VND
NNH Mizuki Joint Stock Company (i)	Real Estate	50.00	750,000,000,000	50.00	750,000,000,000
Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	Real estate	30.59	834,000,000	30.59	834,000,000
Dong Nai Waterfront City LLC (Note 4.1)	Real Estate	-	-	35.10	1,460,943,601,343
Southgate Joint Stock Company (ii) (Note 4.2)	Real Estate	-	-	50.00	916,500,000,000
<b>TOTAL</b>			<b>750,834,000,000</b>		<b>3,128,277,601,343</b>

(i) 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.

(ii) During the year, the Group increased its contributed share capital in Southgate Joint Stock Company with the amount of VND 58,500,000,000.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)**

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

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

	Anabuki NL Housing Service Vietnam Co., Ltd.	NNH Mizuki	Southgate	Dong Nai Waterfront	Total
<b>Cost of investment:</b>					VND
Beginning balance	834,000,000	750,000,000,000	916,500,000,000	1,460,943,601,343	3,128,277,601,343
Increase during the year	-	-	58,500,000,000	-	58,500,000,000
Transfer to become a subsidiary (Note 4.1 and 4.2)	-	-	(975,000,000,000)	(1,460,943,601,343)	(2,435,943,601,343)
Ending balance	834,000,000	750,000,000,000	-	-	750,834,000,000
<b>Accumulated share in post-acquisition (loss) profit:</b>					
Beginning balance	2,838,177,910	119,818,986,792	9,698,007,499	(748,849,242)	131,606,322,959
Share in post-acquisition profit (loss) for the year	1,964,278,791	(5,339,077,414)	95,092,161,984	(657,003,723)	91,060,359,638
Dividend from preference shares	-	(66,010,958,904)	(34,402,910,959)	-	(100,413,869,863)
Transfer to become a subsidiary (Note 4.1 and 4.2)	-	-	(70,387,258,524)	1,405,852,965	(68,981,405,559)
Ending balance	4,802,456,701	48,468,950,474	-	-	53,271,407,175
<b>Net carrying amount:</b>					
Beginning balance	3,672,177,910	869,818,986,792	926,198,007,499	1,460,194,752,101	3,259,883,924,302
Ending balance	5,636,456,701	798,468,950,474	-	-	804,105,407,175

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Other long-term investments

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

17.3 Held-to-maturity investment

Held-to-maturity investments represented the term deposit at the Orient Commercial Joint Stock Bank with the original maturity of 24 months and earned interest at the rate of 6.29% per annum.

18. GOODWILL

	Goodwill arising from investment in 6D	Goodwill arising from investment in Southgate	VND Total
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	7,601,818,460	-	7,601,818,460
Increase during the year (Note 4.2)	-	9,408,936,083	9,408,936,083
Ending balance	<u>7,601,818,460</u>	<u>9,408,936,083</u>	<u>17,010,754,543</u>
<b>Accumulated amortisation:</b>			
Beginning balance	(2,280,545,550)	-	(2,280,545,550)
Amortisation for the year	<u>(1,520,363,700)</u>	<u>(723,764,314)</u>	<u>(2,244,128,014)</u>
Ending balance	<u>(3,800,909,250)</u>	<u>(723,764,314)</u>	<u>(4,524,673,564)</u>
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	<u>5,321,272,910</u>	-	<u>5,321,272,910</u>
Ending balance	<u>3,800,909,210</u>	<u>8,685,171,769</u>	<u>12,486,080,979</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
		VND
		<i>Ending balance</i>
Trade payables to other suppliers:		
- Coteccons Construction Joint Stock Company	173,120,888,690	34,756,466,931
- Newtecons Investment Construction Joint Stock Company	137,874,358,812	-
- C.N.D Aluminium Glass Co., Ltd	36,425,932,050	28,857,443,512
- Thuan Viet Trading and Construction Co.,Ltd	21,198,722,749	-
- East Wing Capital Pte. Ltd.	1,806,013,153	39,687,675,665
- Hung QuocThin Services Trading Company Limited	-	53,796,383,214
- Pham Nguyen Construction Joint Stock Company	-	35,217,434,400
- Payables to other construction contractors	214,551,239,550	198,066,679,079
<b>TOTAL</b>	<b><u>584,977,155,004</u></b>	<b><u>390,382,082,801</u></b>

**20. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS**

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

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
		VND
		<i>Ending balance</i>
Advances from other customers	2,463,182,153,992	2,060,238,738,293
Advances from related parties (Note 36)	-	37,306,221,551
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,463,182,153,992</u></b>	<b><u>2,097,544,959,844</u></b>



## Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 21. STATUTORY OBLIGATIONS AND RECEIVABLES TAX

	Beginning balance	Increase	Decrease/Offset	VND Ending balance
<b>Receivable</b>				
Corporate income tax ("CIT")	234,167,183	-	(150,520,489)	83,646,694
Value-added tax	158,326,009,825	419,936,796,187	(337,445,228,492)	240,817,577,520
Other taxes	942,018,045	632,294,023	(118,415,098)	1,455,896,970
<b>TOTAL</b>	<b>159,502,195,053</b>	<b>420,569,090,210</b>	<b>(337,714,164,079)</b>	<b>242,357,121,184</b>
<b>Payable</b>				
Corporate income tax	101,316,136,729	249,098,119,835	(153,269,430,051)	197,144,826,513
<i>In which:</i>				
CIT (**)	66,997,997,759	240,797,480,932	(134,703,786,316)	173,091,692,375
<i>Prepayment of CIT based on payment progress of customers</i>	34,318,138,970	8,300,638,903	(18,565,643,735)	24,053,134,138
Personal income tax	9,105,004,689	135,457,894,940	(101,066,250,618)	43,496,649,011
Value-added tax (*)	7,236,379,807	452,773,296,525	(337,445,228,492)	122,564,447,840
Other taxes	1,141,170,128	365,575,218	(1,135,346,423)	371,398,923
<b>TOTAL</b>	<b>118,798,691,353</b>	<b>837,694,886,518</b>	<b>(592,916,255,584)</b>	<b>363,577,322,287</b>

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

(\*\*) The increase amount of CIT during the year of VND 240,797,480,932 included an amount of CIT expense of VND 206,027,456,901 and an amount of VND 34,770,024,031 incurred from business combination.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cost-to-complete of projects	698,140,499,435	437,335,772,098
Interest expense payables	31,730,258,013	11,860,307,589
Other operating costs	36,965,439,184	44,294,708,676
<b>TOTAL</b>	<b><u>766,836,196,632</u></b>	<b><u>493,490,788,363</u></b>

23. OTHER PAYABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Maintenance and warranty expenses	267,121,768,956	126,715,406,082
Dividends payable to non-controlling interests	231,409,810,565	20,617,711,877
Deposits from customers	67,553,631,842	18,049,170,885
Deposits received	15,092,228,518	6,112,634,000
Others	45,163,054,790	31,488,766,045
	<u>626,340,494,671</u>	<u>202,983,688,889</u>
<b>Long-term</b>		
Deposit received	127,443,616,720	133,906,073,185
Others	413,413,385	1,935,000,000
	<u>127,857,030,105</u>	<u>135,841,073,185</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>754,197,524,776</u></b>	<b><u>338,824,762,074</u></b>

24. LOANS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>		
Short-term loan from banks (Note 24.1)	648,022,262,375	841,941,942,497
Current portion of long-term loans (Note 24.2)	644,711,091,430	89,999,606,178
	<u>1,292,733,353,805</u>	<u>931,941,548,675</u>
<b>Long-term</b>		
Bonds (Note 24.3)	2,016,669,304,318	1,125,023,673,583
Long-term loans from banks (Note 24.2)	298,684,540,608	400,000,000,000
	<u>2,315,353,844,926</u>	<u>1,525,023,673,583</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,608,087,198,731</u></b>	<b><u>2,456,965,222,258</u></b>

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

## 24. LOANS (continued)

### 24.1 Short-term loan from a bank

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

Banks	Ending balance VND	Maturity date	Purpose	Interest rate % p.a	Description of collaterals
Orient Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	299,892,478,341	30 September 2022		8.0% - 8.2%	Lot 2479, Map sheet number 5, Lot 779, Map sheet 6 and Lot 226, Map sheet number 5, An Thanh Commune, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
Loan 2	168,213,182,423	23 December 2022		7.05% - 7.44%	LURs and related assets located at No. 147 - 149, Tran Trong Cung Street, Tan Thuan Dong Ward, District 7, HCMC (Notes 13 and 14)
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	90,000,000,000	30 May 2022	Support working capital requirements	5.5%	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	89,916,601,611	8 August 2022		4.8% - 4.9%	LUR and associated assets of An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)
<b>TOTAL</b>	<b>648,022,262,375</b>				



## Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 24. LOANS (continued)

#### 24.2 Long-term loan from banks

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

Banks	Ending balance	Maturity date	Purpose	Interest rate	Description of collaterals
	VND			% p.a	
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	526,000,000,000	2 September 2022	Financing for investing and developing Waterpoint project	4.2% - 8.0%	LURs and future assets related to the Waterpoint project (Note 11), guaranteed by Nam Long Investment Corporation and cash in banks of Southgate (Note 5)
Orient Commercial Joint Stock Bank	282,889,812,988	From 26 May 2022 to 31 May 2025	Financing for investing and developing izumi project	9.4% - 9.6%	LUR under Izumi project and future receivables arising from the sales contract of the project (Note 11)
Mizuho Bank Ltd - Ho Chi Minh City Branch	95,019,000,000	31 March 2022	Financing for investing and developing Waterpoint project	3.6% - 5.8%	Guaranteed by Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd
Orient Commercial Joint Stock Bank	39,486,819,050	From 26 May 2022 to 10 May 2023	Financing for investing and developing Can Tho project	9.4%	Lot 2479, Map Sheet No. 5; Lot 779, Map sheet No. 6 and Lot 226, Map sheet No. 5, An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 11)

**TOTAL** 943,395,632,038

In which:

- Current portion 644,711,091,430  
- Non-current portion 298,684,540,608

# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

## 24. LOANS (continued)

### 24.3 Bonds

Arrangement organisations	Owners	Amount	Interest rate	Maturity date	Purpose	Collateral
Techcom Securities Joint Stock Company	Techcom Securities Joint Stock Company	950,000,000,000	9.5%	6 September 2024	Finance for acquisition of capital in Dong Nai Waterfront	Unsecured
Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited	Manulife (Vietnam) Limited	510,000,000,000	6.5%	19 June 2025	Implement the Company's investment plans and projects	80,824,459 VCD's shares owned by the Company
	AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd	120,000,000,000				
	Generali Vietnam Life Insurance L.L.C	30,000,000,000				



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.4 Movements of loans and bond during the year

			VND
	Loans	Bond	Total
Beginning balance	1,331,941,548,675	1,125,023,673,583	2,456,965,222,258
Drawdown from borrowings	1,492,299,504,684	950,312,330,000	2,442,611,834,684
Increase from business combination	716,009,500,000	-	716,009,500,000
Repayment of borrowings	(1,948,832,658,946)	(50,000,000,000)	(1,998,832,658,946)
Cost of issuing bonds	-	(38,374,073,710)	(38,374,073,710)
Allocated cost of issuing bonds	-	29,707,374,445	29,707,374,445
Ending balance	<u>1,591,417,894,413</u>	<u>2,016,669,304,318</u>	<u>3,608,087,198,731</u>

25. BONUS AND WELFARE FUND

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	84,192,981,534	59,808,784,491
Increase (Note 28.1)	47,671,338,327	53,716,762,319
Fund usage	(48,471,922,737)	(29,332,565,276)
Ending balance	<u>83,392,397,124</u>	<u>84,192,981,534</u>

26. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue as at 31 December 2021 included:

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

Details are as follow:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
<b>Short-term</b>		
Rental fees received in advance	7,186,302,603	6,698,604,900
<b>Long-term</b>		
Mizuki Park Project	219,057,857,152	217,619,752,529
Rental fees received in advance	66,035,565,717	75,032,438,524
Waterpoint Project	-	464,624,798,537
	<u>285,093,422,869</u>	<u>757,276,989,590</u>
<b>TOTAL</b>	<u>292,279,725,472</u>	<u>763,975,594,490</u>

27. PROVISIONS

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**28 OWNERS' EQUITY**

**28.1 Increases and decreases in owners' equity**

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



# Nam Long Investment Corporation

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

## 28. OWNERS' EQUITY (continued)

### 28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)

	Share capital	Share premium	Treasury share	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Total	VND
<b>Current year</b>								
Beginning balance	2,852,706,600,000	988,508,364,367	(382,934,347,400)	10,709,490,423	2,216,611,139	2,131,776,750,845	5,602,983,469,374	
Re-issuance of treasury shares (i)	-	259,410,911,392	382,934,347,400	-	-	-	642,345,258,792	
Issuance of new shares (ii)	600,000,000,000	1,395,104,031,000	-	-	-	-	1,995,104,031,000	
Stock dividends (iii)	124,777,110,000	-	-	-	-	(124,777,110,000)	-	
Issuance of bonus shares (iii)	239,039,900,000	-	-	-	-	(239,039,900,000)	-	
Issuance of share in accordance to the Executive Stock Grant program (iii)	12,876,520,000	-	-	-	-	-	12,876,520,000	
Net profit after tax	-	-	-	-	-	1,070,826,325,922	1,070,826,325,922	
Cash dividends declared (iv)	-	-	-	-	-	(338,671,087,620)	(338,671,087,620)	
Remuneration of the Board of Directors (v)	-	-	-	-	-	(8,350,000,000)	(8,350,000,000)	
Contribution to bonus and welfare funds (v)	-	-	-	-	-	(47,671,338,327)	(47,671,338,327)	
<b>Ending balance</b>	<b>3,829,400,130,000</b>	<b>2,643,023,306,759</b>	<b>-</b>	<b>10,709,490,423</b>	<b>2,216,611,139</b>	<b>2,444,093,640,820</b>	<b>8,929,443,179,141</b>	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**28. OWNERS' EQUITY (continued)**

**28.1 Increases and decreases in owners' equity (continued)**

- (i) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 04/2021/NQ/HDQT/NLG dated 26 January 2021, the Group was approved to re-issue 11,319,100 shares of the Company owned by Nam Khang Construction Investment Development One Member Limited Liability Company, a subsidiary of the Group. This transaction was completed on 5 February 2021.

In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 04a/2021/NQ/HDQT/NLG dated 29 January 2021, the Group was approved to re-issue 10,000,000 treasury shares to support working capital and extend the land investment fund. This transaction was completed on 24 March 2021.

- (ii) On 24 April 2021, the Company's shareholders approved the private placement plan of 60,000,000 shares for the purpose of funding land expansion, working capital supplementation and/or investing in accordance with the Company's development strategy in accordance with the Shareholders' Resolution No. 01/2021/NQ/DHDCD/NLG dated 24 April 2021. Accordingly, the Company will issue 60,000,000 new shares to investors. This additional issuance was also approved by the Company's Board of Directors in accordance to the Board of Directors' Resolution No. 24a/2021/NQ/HDQT/NLG dated 7 June 2021, the Board of Directors' Resolution No. 26a/2021/NQ/HDQT/NLG dated 21 June 2021, the Board of Directors' Resolution No. 32/2021/NQ/HDQT/NLG dated 19 July 2021 and the Board of Directors' Resolution No. 33a/2021/NQ/HDQT/NLG dated 16 August 2021.

On 27 July 2021, the Company received the Official Letter No. 3980/UBCK-QLCB issued by the SSC to approve for the private placement plan of 60,000,000 shares as mentioned above. The aforementioned shares issuance has been completed as at 3 September 2021, with 60,000,000 new shares issued to investors at the price of 33,500 VND/share. Accordingly, the Company's share capital has been increased from VND 2,852,706,600,000 to VND 3,452,706,600,000 and share premium has also been increased from VND 1,247,919,275,759 to VND 2,643,023,306,759 as at that date. On 23 September 2021, the Company received the 23<sup>rd</sup> 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.

- (iii) On 9 December 2021, the Company issued additional 12,477,711 new shares at par value of VND 10,000 per share as dividends to existing shareholders at ratio of 3.61%. This issuance was appropriated from undistributed earnings as at 31 December 2020.

In addition, on 9 December 2021, the Company issued additional 23,903,990 bonus shares at par value of VND 10,000 per share. This issuance was appropriated from undistributed earnings as at 31 December 2020.

Also on 9 December 2021, the Company issued additional new shares to the executives in accordance to the Executive Stock Grant program. Based on the program, the Company will issue additional 1,287,652 ordinary shares at the price of VND 10,000 to its executives, appropriated from bonus and welfare fund.

The issuance of stock dividends, issuance of bonus shares and issuance of new shares to the executives in accordance to the Executive Stock Grant program was approved in accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2021/NQ/DHDCD/NLG dated 24 April 2021. On 9 December 2021, the Company received the Official Letter No. 8290/UBCK-QLCB from the State Securities Commission for announcement of receipt of the aforementioned shares issuances' report. Accordingly, the Company's share capital has been increased from VND 3,452,706,600,000 to VND 3,829,400,130,000.

On 31 December 2021, the Company received the 24<sup>th</sup> amended Business Registration Certificate issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, for the approval of such increase in share capital.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

28. OWNERS' EQUITY (continued)

28.1 *Increases and decreases in owners' equity* (continued)

(iv) In accordance with the Board of Directors' Resolution No. 21/2021/NQ/HDQT/NLG dated 7 May 2021 and No. 44/2021/NQ/HDQT date 8 November 2021, the Company was approved to pay 2020 dividends by cash at 4.38% and advance dividends in 2021 by cash at 6,19% par value.

(v) In accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2021/NQ/DHDCD/NLG dated 24 April 2021, the Company's shareholders approved the appropriation of bonus at 4% of the Company's profit after tax of 2020 and welfare fund of VND 8.54 billion, and the remuneration for Board of Director at 1% of the Company's profit after tax of 2020 (VND 8.35 billion).

28.2 *Shares*

	<i>Number of shares</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Authorised shares</b>	<b>382,940,013</b>	<b>285,270,660</b>
<b>Issued shares</b>		
<i>Issued and paid-up shares</i>	382,940,013	285,270,660
Ordinary shares	382,940,013	285,270,660
<b>Treasury shares</b>		
<i>Held by parent company</i>	-	(10,000,000)
Ordinary shares	-	(10,000,000)
<i>Held by subsidiaries</i>	-	(11,319,134)
Ordinary shares	-	(11,319,134)
<b>Shares in circulation</b>		
Ordinary shares	382,940,013	263,951,526

Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2020: VND 10,000/share). The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Group. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

28.3 *Increase and decrease in share capital*

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Share capital</b>		
Beginning balance	2,852,706,600,000	2,597,025,750,000
Increase	976,693,530,000	255,680,850,000
Ending balance	<u>3,829,400,130,000</u>	<u>2,852,706,600,000</u>
Stock dividends declared	124,777,110,000	238,937,160,000
Cash dividends declared	338,671,087,620	241,429,262,808
Dividends paid in cash	322,976,100,418	236,072,403,898

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Contributed charter capital	2,775,393,993,174	1,011,897,763,970
Share premium	26,394,994,873	26,394,994,873
Treasury shares	(656,280,000)	(656,280,000)
Investment and development fund	62,463,835	62,463,835
Other funds belonging to owners' equity	577,917,539	577,917,539
Asset revaluation reserve	1,343,858,335,424	63,818,489
Undistributed earnings	452,590,895,843	79,013,591,462
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,598,222,320,688</u></b>	<b><u>1,117,354,270,168</u></b>

Movements of non-controlling interests are as follows:

	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
Beginning balance	1,117,354,270,168	1,145,105,732,185
Acquisition of subsidiaries (Note 4.1 and 4.2)	3,157,628,811,526	-
Net profit for the year	407,132,577,215	15,461,321,348
Capital withdrawal by cash	-	(6,017,930,000)
Equity transactions with non-controlling interests in subsidiaries without changing control	-	(14,629,154,365)
Dividends declared	(83,893,338,221)	(22,565,699,000)
Ending balance	<b><u>4,598,222,320,688</u></b>	<b><u>1,117,354,270,168</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Dividends paid by cash</i>	9,747,038,263	20,604,661,300

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**30. REVENUES**

**30.1 Revenues from sale of goods and rendering of services**

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Gross revenues</b>	<b>5,205,519,498,702</b>	<b>2,260,022,752,035</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of land, apartments, town houses and villas	4,480,963,515,322	734,399,403,020
Revenue from rendering of services	353,955,181,877	658,605,261,662
Revenue from construction	251,593,826,907	702,468,052,258
Revenue from transferring projects	102,372,422,241	146,304,502,600
Rental income from investment properties	16,634,552,355	18,245,532,495
<b>Less</b>		
Deductions	-	(43,303,581,914)
<b>Net revenues</b>	<b>5,205,519,498,702</b>	<b>2,216,719,170,121</b>
<i>In which:</i>		
Revenue from sales of land, apartments, town houses and villas	4,480,963,515,322	691,095,821,106
Revenue from rendering of services	353,955,181,877	658,605,261,662
Revenue from construction	251,593,826,907	702,468,052,258
Revenue from transferring projects	102,372,422,241	146,304,502,600
Rental income from investment properties	16,634,552,355	18,245,532,495
<i>In which:</i>		
Revenue to other parties	4,705,053,250,493	892,731,852,999
Revenue to related parties (Note 36)	500,466,248,209	1,323,987,317,122

**30.2 Finance Income**

	VND	
	Current year	Previous year
Gain from change in fair value of the investment in associate at the acquisition date to obtain control (Note 4.2)	400,033,309,849	-
Interest income	43,979,172,566	57,542,148,500
Gain from disposal of investment	-	636,281,433,491
Profit received from BCCs	-	32,886,552,281
Others	848,137,419	-
<b>TOTAL</b>	<b>444,860,619,834</b>	<b>726,710,134,272</b>

**31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of land, apartments, town houses and villas	2,963,159,260,087	422,409,727,272
Cost of rendering of services	173,238,003,797	461,229,551,655
Cost of construction services	223,685,305,796	578,612,207,261
Cost of transferring projects	53,453,036,365	72,547,653,544
Operating costs of investment property	13,756,093,512	11,150,921,562
<b>TOTAL</b>	<b>3,427,291,699,557</b>	<b>1,545,950,061,294</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Selling expenses</b>		
Commission fees	267,299,706,881	9,885,433,722
Marketing fees and show-houses cost	110,068,633,657	42,101,400,332
Salary expenses	27,131,553,340	10,016,513,953
Consultant fees	1,088,787,358	955,286,193
Others	10,478,102,754	4,700,135,103
	<u>416,066,783,990</u>	<u>67,658,769,303</u>
<b>General and administrative expenses</b>		
Salary expenses	389,641,206,854	238,166,046,178
External services	102,005,311,164	56,688,771,864
Rental expenses	23,179,567,112	19,329,923,040
Depreciation expenses	9,957,565,543	6,602,447,084
Others	56,019,952,801	46,026,421,279
	<u>580,803,603,474</u>	<u>366,813,609,445</u>
<b>TOTAL</b>	<u><b>996,870,387,464</b></u>	<u><b>434,472,378,748</b></u>

### 33. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest expenses on bonds issued and bank loans	102,463,932,494	53,384,618,909
Fees relating to disposal of Dong Nai Waterfront	-	46,839,391,665
Other finance expenses	9,898,269,232	2,298,823,780
<b>TOTAL</b>	<u><b>112,362,201,726</b></u>	<u><b>102,522,834,354</b></u>

### 34. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Other income</b>	<b>440,723,675,532</b>	<b>30,304,785,282</b>
Gain on bargain purchase (Note 4.1)	423,211,539,164	-
Reversal of warranty provision	8,268,683,988	18,431,497,955
Contract penalty	6,898,153,008	4,871,359,566
Profit from disposal of fixed assets	95,887,902	-
Others	2,249,411,470	7,001,927,761
<b>Other expenses</b>	<b>5,731,785,127</b>	<b>17,598,678,897</b>
Penalty	4,555,902,314	6,417,947,092
Others	1,175,882,813	11,180,731,805
<b>OTHER PROFIT</b>	<u><b>434,991,890,405</b></u>	<u><b>12,706,106,385</b></u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

### 35. CORPORATE INCOME TAX

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

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

#### 35.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current tax expense	205,660,274,875	108,612,991,094
Adjustment for under accrual of tax from previous years	<u>367,182,026</u>	<u>1,792,062,392</u>
Current CIT expense	206,027,456,901	110,405,053,486
Deferred tax (income) expense (Note 35.3)	<u>(44,078,280,206)</u>	<u>54,106,685,849</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>161,949,176,695</u></b>	<b><u>164,511,739,335</u></b>

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

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Accounting profit before tax</b>	<b><u>1,639,908,079,832</u></b>	<b><u>1,014,838,937,985</u></b>
At applicable CIT rate	341,689,484,486	193,588,842,136
<i>Adjustments to increase (decrease)</i>		
Adjustment for under accrual of CIT from previous years	367,182,026	1,792,062,392
Amortisation of goodwill in business combination	448,825,603	304,072,740
Tax loss carried forward	(2,029,169,123)	(218,703,974)
Income from business activities not subject to CIT (*)	(164,648,969,803)	(7,376,517,254)
Share of profit from associates	(18,212,071,928)	(28,329,760,321)
Adjustment of CIT relating to Decree No. 92/2021/ND-CP (**)	(5,776,072,487)	(10,663,204,969)
Others	<u>10,109,967,921</u>	<u>15,414,948,585</u>
<b>CIT expense</b>	<b><u>161,949,176,695</u></b>	<b><u>164,511,739,335</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended**35. CORPORATE INCOME TAX (continued)****35.1 CIT expense (continued)**

(\*) This represents the CIT expense incurred from the following incomes which are exempted on consolidation level:

- Gains from bargain purchases arising from the acquisition of Dong Nai Waterfront to become a subsidiary (*Note 4.1 and 34*) amounting to 423,211,539,164 VND. This transaction did not incur CIT expense in the consolidated income statement; and
- Gain from change in fair value of the investment in associate at the acquisition date to obtain control arising from consolidation of Southgate (*Note 4.2 and 30.2*) amounting to 400,033,309,849 VND. This transaction did not incur CIT expense in the consolidated income statement.

(\*) In accordance with the Decree No. 92/2021/ND-CP dated 27<sup>th</sup> October 2021 elaboration of resolution No. 406/NQ-UBTVQH15 of Standing committee of the National Assembly on provision of assistance for enterprises and people affected by COVID-19 issued by the Government, during the year, CIT expense was decreased by 30% in CIT payable in 2021 applicable to any entity which have revenue in the tax period of 2021 does not exceed VND 200 billion and is smaller than the revenue earned in the tax period of 2019.

**35.2 Current tax**

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



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**35. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**35.3 Deferred tax**

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

	Consolidated balance sheet		Consolidated income statement		VND
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year	
<b>Deferred tax assets</b>					
Intra-group unrealised profits ("URP") eliminated in consolidation	121,113,245,717	107,073,566,777	13,716,348,540	(35,446,008,661)	
Accrued expenses	91,291,155,635	20,522,418,905	65,984,891,092	(11,068,817,333)	
Realisation of URP of Waterpoint project at acquisition date	-	87,766,121,320	-	-	
Others	3,662,221,071	8,432,366,404	(4,770,145,333)	5,755,049,185	
	<b>216,066,622,423</b>	<b>223,794,473,406</b>			
<b>Deferred tax liabilities</b>					
Fair value adjustment on assets acquired in business combination (*)	(966,084,955,101)	(12,180,096,634)	-	-	
Deductible interest expenses at entity level but capitalised on the consolidated financial statements	(51,234,516,626)	(25,301,702,533)	(25,932,814,093)	(13,346,909,040)	
Deductible expenses at entity level but capitalised in cost of investment on the consolidated financial statements	(4,920,000,000)	-	(4,920,000,000)	-	
	<b>(1,022,239,471,727)</b>	<b>(37,481,799,167)</b>			
<b>Net deferred tax income (expense) (Note 35.1)</b>			<b>44,078,280,206</b>	<b>(54,106,685,849)</b>	

(\*) The increase in deferred tax liabilities in 2021 incurred from fair value adjustments on assets acquired in business combination include the following:

- The deferred tax relating to the discrepancy between the fair value of Dong Nai Waterfront in consolidation was recognised in deferred tax liabilities amounting to 933,800,000 VND (Note 4.1); and
- The deferred tax relating to the discrepancy between the fair value of Southgate in consolidation was recognised in deferred tax liabilities amounting to 20,104,858,467 VND (Note 4.2).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

VND				
<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services (*)	141,007,036,547	509,391,056,616
		Dividend income	66,010,958,904	51,989,041,096
		Sale of project (*)	-	54,055,410,422
		Other services (*)	-	35,840,776,341
Southgate	Jointly-controlled entity (Up to 30 September 2021)	Project management services (*)	234,610,237,095	565,964,050,361
		Sale of project (*)	102,372,422,241	92,249,092,178
		Dividend income	34,402,910,959	97,107,260,274
		Other services (*)	22,476,552,326	66,486,931,204
(*) Sale to related parties (Note 30.1)			500,466,248,209	1,323,987,317,122

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>
<b>Short-term trade receivables (Note 7)</b>				
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services (*)	11,006,120,860	73,949,967,796
Southgate	Jointly-controlled entity (Up to 30 September 2021)	Project management services (*)	-	141,954,260,644
Dong Nai Waterfront	Associate (Up to 26 February 2021)	Construction services	-	41,075,378,127
Individuals	Shareholders	Sales of apartments	-	51,000,000
			<b>11,006,120,860</b>	<b>257,030,606,567</b>
<b>Short-term advance from customers (Note 20)</b>				
Southgate	Jointly-controlled entity (Up to 30 September 2021)	Project management services (*)	-	26,626,289,298
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Project management services (*)	-	10,679,932,253
			-	<b>37,306,221,551</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related parties	Relationship	Transactions	VND	
			Ending balance	Beginning balance
<b>Other short-term receivables (Note 10)</b>				
NNH Mizuki	Jointly-controlled entity	Dividend income	4,000,000,000	51,989,041,096
Southgate	Jointly-controlled entity (Up to 30 September 2021)	Others	-	2,727,867,524
			<u>4,000,000,000</u>	<u>54,716,908,620</u>
<b>Other long-term receivables (Note 10)</b>				
Southgate	Jointly-controlled entity (Up to 30 September 2021)	Dividend income	-	97,107,260,274

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

	VND	
	Current year	Previous year
Remunerations for members of the BOD	11,373,045,189	6,298,573,470
Remunerations for members of the Management	10,903,549,090	6,276,472,986
<b>TOTAL</b>	<u>22,276,594,279</u>	<u>12,575,046,456</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**37. EARNINGS PER SHARE**

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

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

	<i>Current year</i>	<i>Previous year (Restated)</i>
<b>Net profit after tax (VND)</b>	<b>1,070,826,325,922</b>	<b>834,865,877,302</b>
<i>Less: Bonus and welfare fund and remuneration of the Board of Directors (VND) (i)</i>	<u><i>(52,833,053,037)</i></u>	<u><i>(56,021,338,327)</i></u>
<b>Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)</b>	<b>1,017,993,272,885</b>	<b>778,844,538,975</b>
Weighted average number of ordinary shares during the year ( <i>shares</i> ) (ii)	<u>328,450,882</u>	<u>291,869,174</u>
<b>Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution</b>	<b>328,450,882</b>	<b>291,869,174</b>
<b>Earnings per share (VND)</b>		
<i>Basic earnings per share</i>	<i>3,099</i>	<i>2,668</i>
<i>Diluted earnings per share</i>	<i>3,099</i>	<i>2,668</i>

(i) Net profit used to compute earnings per share for the the year ended 31 December 2020 was restated following the actual distribution to Bonus and welfare funds and Remuneration of the Board of Directors from 2020 undistributed earnings as approved in the Annual General Meeting Resolution No 01/2021/NQ/DHDCH/NLG dated 24 April 2021 ("AGM Resolution 2021").

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2021 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors as approved in accordance with the AGM Resolution 2021.

(ii) The weighted average number of shares in circulation for the year ended 31 December 2021 and 2020 were adjusted to reflect the issuance of stock dividends at the ratio of 3.61% and issuance bonus shares at the ratio of 6.92% on 9 December 2021.

(iii) There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of completion of these consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**38. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES**

*Operating lease commitments*

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 31 December 2021 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	17,049,194,438	18,688,846,402
From one to five years	11,356,651,012	18,244,994,552
<b>TOTAL</b>	<b>28,405,845,450</b>	<b>36,933,840,954</b>

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 31 December 2021 under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than one year	22,408,870,998	24,691,760,165
From one to five years	27,796,726,049	46,192,189,579
<b>TOTAL</b>	<b>50,205,597,047</b>	<b>70,883,949,744</b>

*Capital commitments*

As at 31 December 2021, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

	VND		
	<i>Contracted amount</i>	<i>Recognised amount</i>	<i>Remaining commitments</i>
Long An project	224,252,264,121	201,853,482,038	22,398,782,083
Akari project	208,017,300,035	125,835,703,654	82,181,596,381
Southgate project	99,899,583,257	60,451,602,198	39,447,981,059
ERP project	78,609,076,000	17,955,917,600	60,653,158,400
Mc Kinsey project	60,410,461,248	58,215,700,786	2,194,760,462
Ehome project	57,236,785,100	23,424,763,464	33,812,021,636
Nguyen Son project	54,282,698,604	25,241,170,572	29,041,528,032
Novia project	15,331,883,221	10,774,050,016	4,557,833,205
Izumi City project	14,244,968,574	8,141,585,926	6,103,382,648
Others	168,759,455,095	104,704,841,093	64,054,614,002
<b>TOTAL</b>	<b>981,044,475,255</b>	<b>636,598,817,347</b>	<b>344,445,657,908</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2021 and for the year then ended

**39. 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 consolidated financial statements of the Group.



Le Uyen Phuong  
Preparer



Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant



Tran Xuan Ngoc  
General Director

14 March 2022