

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty                                                          | Địa điểm                  | Ngành nghề kinh doanh                   | Tỷ lệ sở hữu % |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Công ty con</b>                                               |                           |                                         |                |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")                    | Tỉnh Long An              | Xây dựng và bất động sản                | 99,91          |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")           | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản                            | 87,33          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan                                  | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                | 100            |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước                                   | TPHCM                     | Bất động sản                            | 100            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long                       | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                | 99,98          |
| 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                            | 50,00          |
| 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            |
| <b>Công ty liên doanh</b>                                        |                           |                                         |                |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")                        | TPHCM                     | Bất động sản                            | 50,00          |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")                          | TPHCM                     | Bất động sản                            | 50,00          |
| <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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Ông Ziang Tony Ngo       | Trưởng Tiểu ban |
| Ông Nguyễn Xuân Quang    | Thành viên      |
| Ông Trần Thanh Phong     | Thành viên      |
| Ông Cao Tấn Thạch        | Thành viên      |
| Ông Bùi Đức Khang        | Thành viên      |
| Ông Linson Lim Soon Kooi | Thành viên      |
| Bà Nguyễn Lưu Tuyền      | Thành viên      |
| Ông Đặng Hồng Tân        | Thành viên      |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

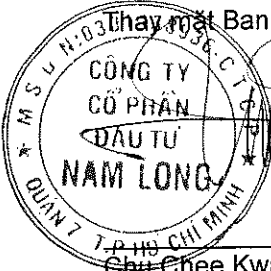
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60755865/22077008/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 10 tháng 8 năm 2020, và được trình bày từ trang 6 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better  
working world

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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



Ernest Young Chính Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>8.255.520.352.625</b> | <b>7.923.235.851.914</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>1.387.766.362.572</b> | <b>1.900.653.285.537</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 556.192.138.416          | 748.368.802.370           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 831.574.224.156          | 1.152.284.483.167         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>6</b>    | <b>29.885.920.992</b>    | <b>66.681.732.259</b>     |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 29.885.920.992           | 66.681.732.259            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.791.867.360.772</b> | <b>1.548.342.609.488</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 518.190.287.884          | 456.727.723.004           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 827.046.435.955          | 742.712.905.473           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 9           | 115.789.212.750          | -                         |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 10          | 334.189.402.161          | 352.339.958.989           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (3.347.977.978)          | (3.437.977.978)           |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>4.913.675.486.486</b> | <b>4.298.124.187.459</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 11          | 4.913.675.486.486        | 4.298.124.187.459         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>132.325.221.803</b>   | <b>109.434.037.171</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 2.972.284.071            | 2.453.491.665             |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 21          | 129.169.905.191          | 106.731.537.209           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 21          | 183.032.541              | 249.008.297               |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2020  | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                            |             | <b>3.567.208.689.023</b>  | <b>2.981.157.959.467</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                 |             | <b>6.369.009.678</b>      | <b>427.464.424.439</b>    |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn                       | 9           | -                         | 73.789.212.750            |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                             | 10          | 6.369.009.678             | 353.675.211.689           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                           |             | <b>81.511.074.577</b>     | <b>76.794.007.669</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 13          | 63.246.616.764            | 58.065.005.720            |
| 222        | Nguyên giá                                           |             | 125.855.524.045           | 108.695.776.138           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                              |             | (62.608.907.281)          | (50.630.770.418)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                           | 14          | 18.264.457.813            | 18.729.001.949            |
| 228        | Nguyên giá                                           |             | 31.545.297.333            | 27.888.031.346            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                               |             | (13.280.839.520)          | (9.159.029.397)           |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                      | <b>15</b>   | <b>178.983.438.485</b>    | <b>185.417.247.848</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                                        |             | 197.757.795.972           | 210.054.788.851           |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                           |             | (18.774.357.487)          | (24.637.541.003)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                   | <b>16</b>   | <b>197.933.416.517</b>    | <b>194.018.233.786</b>    |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                   |             | 197.933.416.517           | 194.018.233.786           |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                   | <b>17</b>   | <b>2.798.992.032.274</b>  | <b>1.808.796.822.726</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh | 17.1        | 1.849.077.706.792         | 1.806.387.822.726         |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                    | 17.2        | 949.914.325.482           | 2.409.000.000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                      |             | <b>303.419.717.492</b>    | <b>288.667.222.999</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                         | 12          | 47.503.376.052            | 17.271.336.174            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 35.3        | 249.834.886.680           | 264.554.250.215           |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                                | 18          | 6.081.454.760             | 6.841.636.610             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                             |             | <b>11.822.729.041.648</b> | <b>10.904.393.811.381</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2020  | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>5.628.353.447.379</b>  | <b>4.704.460.956.362</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>3.683.914.287.315</b>  | <b>3.024.335.277.673</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 19          | 192.394.106.919           | 174.705.474.076           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 20          | 1.715.467.436.070         | 1.321.709.245.270         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 21          | 107.009.003.105           | 251.691.667.672           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    | 22          | 7.225.796.336             | 33.343.057.214            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 22          | 467.403.116.323           | 488.054.866.482           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 26          | 6.326.457.019             | 6.667.470.512             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 23          | 589.722.540.073           | 561.488.562.672           |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                               | 24          | 442.106.393.455           | 63.282.000.000            |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 27          | 56.897.775.307            | 63.584.149.284            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 25          | 99.361.662.708            | 59.808.784.491            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>1.944.439.160.064</b>  | <b>1.680.125.678.689</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 26          | 668.483.680.293           | 694.788.377.071           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 23          | 84.499.613.924            | 104.464.456.895           |
| 338        | 3. Vay và nợ dài hạn                                          | 24          | 1.130.945.699.371         | 806.240.486.487           |
| 341        | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 35.3        | 29.948.516.780            | 24.134.890.127            |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 27          | 30.561.649.696            | 50.497.468.109            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>6.194.375.594.269</b>  | <b>6.199.932.855.019</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>6.194.375.594.269</b>  | <b>6.199.932.855.019</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                | 28.1        | 2.597.025.750.000         | 2.597.025.750.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 2.597.025.750.000         | 2.597.025.750.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 28.1        | 988.508.364.367           | 988.508.364.367           |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                               | 28.1        | (382.934.347.400)         | (382.934.347.400)         |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 28.1        | 10.709.490.423            | 10.709.490.423            |
| 420        | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 28.1        | 987.865.600               | 2.216.611.139             |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 28.1        | 1.845.344.178.713         | 1.839.301.254.305         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 1.666.556.189.667         | 990.053.918.135           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    |             | 178.787.989.046           | 849.247.336.170           |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            | 29          | 1.134.734.292.566         | 1.145.105.732.185         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>11.822.729.041.648</b> | <b>10.904.393.811.381</b> |

Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ KÝ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG  
QUẬN 2, TP. HỒ CHÍ MINH  
Ông Ch�e Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 30.1        | 658.138.827.651                                            | 935.347.732.961                                            |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 30.1        | -                                                          | -                                                          |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 30.1        | 658.138.827.651                                            | 935.347.732.961                                            |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 31          | (362.802.091.868)                                          | (590.291.419.749)                                          |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 295.336.735.783                                            | 345.056.313.212                                            |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 30.2        | 61.601.730.717                                             | 56.590.818.339                                             |
| 22    | 7. Chi phí hoạt động tài chính                     | 33          | (9.451.052.963)                                            | (35.618.933.254)                                           |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (9.161.825.773)                                            | (35.180.964.807)                                           |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết   | 17.1        | 42.689.884.066                                             | 13.246.704.130                                             |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 32          | (15.379.324.069)                                           | (55.033.656.930)                                           |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 32          | (158.832.546.865)                                          | (134.798.125.246)                                          |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 215.965.426.669                                            | 189.443.120.251                                            |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 34          | 12.098.644.066                                             | 139.901.059.481                                            |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 34          | (7.500.322.487)                                            | (2.154.405.580)                                            |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 | 34          | 4.598.321.579                                              | 137.746.653.901                                            |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 220.563.748.248                                            | 327.189.774.152                                            |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 35.1        | (15.069.661.433)                                           | (32.052.095.297)                                           |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 35.3        | (20.532.990.188)                                           | (10.660.213.758)                                           |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 184.961.096.627                                            | 284.477.465.097                                            |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ      |             | 178.787.989.046                                            | 265.754.714.526                                            |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 29          | 6.173.107.581                                              | 18.722.750.571                                             |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 37          | 699                                                        | 1.078                                                      |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 37          | 699                                                        | 1.078                                                      |

Bùi Hoàng Vũ  
Người lập

Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Chu Chée Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

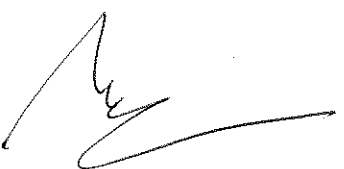
VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh  | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |              |                                                            |                                                            |
|           | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                          |              | <b>220.563.748.248</b>                                     | <b>327.189.774.152</b>                                     |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |              |                                                            |                                                            |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                  | 13,14, 15,18 | 10.996.945.320 (6.776.373.977)                             | 7.772.077.649 -                                            |
| 03        | Hoàn nhập dự phòng                                                   |              | (104.291.614.783)                                          | (194.590.331.139)                                          |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                              |              | 9.161.825.773                                              | 35.180.964.807                                             |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                      | 33           |                                                            |                                                            |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |              | <b>129.654.530.581</b>                                     | <b>175.552.485.469</b>                                     |
| 09        | Tăng các khoản phải thu                                              |              | (154.616.114.593)                                          | (517.539.077.450)                                          |
| 10        | (Tăng) giảm hàng tồn kho                                             |              | (615.551.299.027)                                          | 221.144.960.256                                            |
| 11        | Tăng (giảm) các khoản phải trả                                       |              | 257.151.102.468                                            | (131.638.106.136)                                          |
| 12        | Tăng chi phí trả trước                                               |              | (30.750.832.284)                                           | (15.547.041.207)                                           |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                  |              | (30.405.253.645)                                           | (41.660.375.372)                                           |
| 15        | Thuế TNDN đã nộp                                                     | 21           | (105.670.889.341)                                          | (183.891.963.795)                                          |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |              | (18.477.121.783)                                           | (115.000.000)                                              |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>        |              | <b>(568.665.877.624)</b>                                   | <b>(493.694.118.235)</b>                                   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |              |                                                            |                                                            |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                  |              | (8.403.038.042)                                            | (3.307.887.126)                                            |
| 23        | Tiền chi cho vay                                                     |              | (42.000.000.000)                                           | (45.925.792.236)                                           |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay                                                 |              | 36.795.811.267                                             | 236.988.551.748                                            |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                          |              | (545.000.000.000)                                          | (73.126.925.073)                                           |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |              | -                                                          | 33.460.000.000                                             |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức                                       |              | 63.600.112.189                                             | 56.387.840.171                                             |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>       |              | <b>(495.007.114.586)</b>                                   | <b>204.475.787.484</b>                                     |

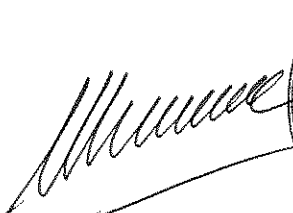
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

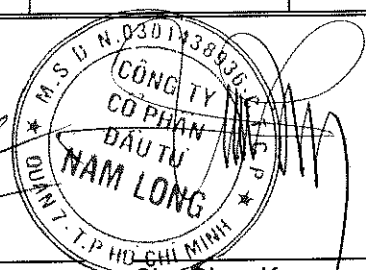
| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |             |                                                            |                                                            |
| 31    | Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số           | 29          | -                                                          | 572.500.000.000                                            |
| 32    | Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số      | 29          | (6.617.886.893)                                            | (324.329.680.006)                                          |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                 | 24.3        | 742.615.419.537                                            | 232.837.394.942                                            |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                            | 24.3        | (43.790.238.448)                                           | (327.284.077.315)                                          |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu            | 28.3, 29    | (141.421.224.951)                                          | (138.448.281.364)                                          |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính       |             | 550.786.069.245                                            | 15.275.356.257                                             |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (512.886.922.965)                                          | (273.942.974.494)                                          |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 1.900.653.285.537                                          | 2.084.176.325.661                                          |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                   | 5           | 1.387.766.362.572                                          | 1.810.233.351.167                                          |

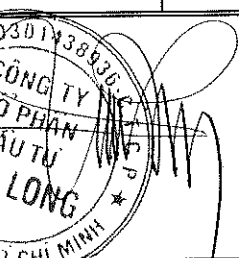


Bùi Hoàng Vũ  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng





Chu Chee Kwang  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty                                                          | Địa điểm                  | Ngành nghề kinh doanh                   | Tỷ lệ sở hữu % |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Công ty con</b>                                               |                           |                                         |                |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD                                     | Tỉnh Long An              | Xây dựng và bất động sản                | 99,91          |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")           | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Bất động sản                            | 87,33          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan                                  | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                | 100            |
| Công ty TNHH Paragon Đại Phước                                   | TPHCM                     | Bất động sản                            | 100            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long                       | TPHCM                     | Xây dựng và bất động sản                | 99,98          |
| 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                            | 50,00          |
| 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 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            |
| <b>Công ty liên doanh</b>                                        |                           |                                         |                |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")                        | TPHCM                     | Bất động sản                            | 50,00          |
| Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")                          | TPHCM                     | Bất động sản                            | 50,00          |
| <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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Hoạt động chính theo đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") chủ yếu trong lĩnh vực 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 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là 642 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 625).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 nhỏ hơn ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

#### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *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 Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ:

- ▶ 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 giữa niên độ. 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.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 giữa niên độ.

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 hạch toán 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 hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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 và 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 giữa niên độ.

#### 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 kỳ.

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

#### 3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 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 giữa niên độ 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương đương với 0.11% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC tăng từ 99,87% lên 99,98%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 55.843.107 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 28.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                | VND                         |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Tiền mặt                       | 1.741.716.062               | 2.342.461.612                |
| Tiền gửi ngân hàng             | 554.450.422.354             | 746.026.340.758              |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 831.574.224.156             | 1.152.284.483.167            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>1.387.766.362.572</b>    | <b>1.900.653.285.537</b>     |

(\*) 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 4,1%/năm đến 4,7%/năm.

**6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng với lãi suất dao động từ 6%/năm đến 7,4%/năm.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                          | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Phải thu bên thứ ba                                      | 372.867.644.794             | 321.386.197.498              |
| Phải thu các bên liên quan<br>(Thuyết minh ("TM") số 36) | 145.322.643.090             | 135.341.525.506              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>518.190.287.884</b>      | <b>456.727.723.004</b>       |

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

|                                                      | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Tạm ứng mua quyền sử dụng đất                        | 457.458.220.041             | 430.822.523.148              |
| - Công ty TNHH VSIP Hải Phòng                        | 255.816.965.255             | 255.447.310.043              |
| - Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ               | 157.019.486.563             | 126.517.440.795              |
| - Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu<br>Xây dựng Phú Đức | 23.448.855.904              | 22.004.463.804               |
| - Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7          | 19.577.752.319              | 19.577.752.319               |
| - Khác                                               | 1.595.160.000               | 7.275.556.187                |
| Tạm ứng dịch vụ xây dựng                             | 345.323.235.350             | 303.043.562.566              |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons                 | 144.850.658.520             | 186.013.813.237              |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên         | 8.398.755.913               | 4.624.440.639                |
| - Khác                                               | 192.073.820.917             | 112.405.308.690              |
| Tạm ứng mua nhà ở thương mại                         | 16.410.149.995              | -                            |
| Khác                                                 | 7.854.830.569               | 8.846.819.759                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>827.046.435.955</b>      | <b>742.712.905.473</b>       |
| Trong đó:                                            |                             |                              |
| Trả trước các bên khác                               | 810.636.285.960             | 742.712.905.473              |
| Trả trước cho bên liên quan (TM số 36)               | 16.410.149.995              | -                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Ngắn hạn         | 115.789.212.750             | -                            |
| Dài hạn          | -                           | 73.789.212.750               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>115.789.212.750</b>      | <b>73.789.212.750</b>        |

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

| Bên vay                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020<br>VND | Ngày đáo hạn              | Lãi suất<br>%/năm |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Bà Vũ Bích Lan</b>        |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1                  | 31.318.248.580                     | Ngày 24 tháng 4 năm 2021  | 6,0               |
| Khoản vay 2                  | 18.200.000.000                     | Ngày 24 tháng 4 năm 2021  | 6,0               |
|                              | <u>49.518.248.580</u>              |                           |                   |
| <b>Ông Trần Thanh Phong</b>  |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1                  | 25.000.000.000                     | Ngày 16 tháng 8 năm 2020  | 6,0               |
| Khoản vay 2                  | 12.000.000.000                     | Ngày 25 tháng 8 năm 2020  | 6,0               |
| Khoản vay 3                  | 5.000.000.000                      | ngày 18 tháng 12 năm 2020 | 6,0               |
|                              | <u>42.000.000.000</u>              |                           |                   |
| <b>Ông Nguyễn Thành Đồng</b> |                                    |                           |                   |
| Khoản vay 1                  | 16.230.004.170                     | Ngày 24 tháng 4 năm 2021  | 6,0               |
| Khoản vay 2                  | 8.040.960.000                      | Ngày 24 tháng 4 năm 2021  | 6,0               |
|                              | <u>24.270.964.170</u>              |                           |                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>115.789.212.750</b>             |                           |                   |
| Trong đó:                    |                                    |                           |                   |
| - Cho vay ngắn hạn           | 115.789.212.750                    |                           |                   |
| - Cho vay dài hạn            | -                                  |                           |                   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                    | VND                           |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019  |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                    |                               |                               |
| Đặt cọc, ký quỹ                                                                    | 168.252.435.693               | 168.264.935.693               |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác<br>đền bù đất                               | 74.620.937.567                | 64.027.483.915                |
| Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo<br>tiền độ thanh toán của khách hàng (i) | 28.837.223.812                | 36.205.764.503                |
| Tạm ứng khác cho nhân viên                                                         | 27.439.363.170                | 21.455.744.694                |
| Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận<br>được chia                                | 15.042.257.055                | 17.040.638.527                |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác<br>kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)                         | 2.602.954.938                 | 29.716.402.657                |
| Khác                                                                               | 17.394.229.926                | 15.628.989.000                |
|                                                                                    | <u>334.189.402.161</u>        | <u>352.339.958.989</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                                                                     |                               |                               |
| Ký quỹ                                                                             | 6.369.009.678                 | 353.675.211.689               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                   | <b><u>340.558.411.839</u></b> | <b><u>706.015.170.678</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                   |                               |                               |
| <i>Phải thu các bên khác</i>                                                       | <i>335.380.544.315</i>        | <i>700.923.303.154</i>        |
| <i>Phải thu các bên liên quan (TM số 36)</i>                                       | <i>5.177.867.524</i>          | <i>5.091.867.524</i>          |

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (ii) 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, Nhóm Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

# 11. HÀNG TỒN KHO

|                                        | VND                         |                              |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Bất động sản dở dang (i)               | 4.909.081.012.010           | 4.292.967.461.006            |
| Dịch vụ tổng thầu                      | 3.076.109.702               | 3.124.109.702                |
| Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho | 1.518.364.774               | 2.032.616.751                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>4.913.675.486.486</b>    | <b>4.298.124.187.459</b>     |
| (i) Bất động sản dở dang:              |                             |                              |
| Dự án Paragon Đại Phước                | 1.704.102.219.294           | 1.701.620.417.887            |
| Dự án Hoàng Nam (*) (**)               | 1.308.998.835.330           | 951.810.992.088              |
| Dự án Vàm Cỏ Đông (*) (**)             | 930.997.550.737             | 864.637.432.683              |
| Dự án Phú Hữu                          | 180.983.122.436             | 189.655.916.049              |
| Dự án Areco (*) (**)                   | 156.247.030.492             | 156.086.601.205              |
| Dự án Long An (*)                      | 137.161.501.262             | 10.352.127.885               |
| Dự án Nguyễn Sơn                       | 126.115.559.900             | 126.442.560.774              |
| Dự án Cần Thơ                          | 112.475.378.699             | 62.928.900.699               |
| Dự án Phước Long B - Mở rộng           | 83.546.775.026              | 79.894.074.535               |
| Dự án Tân Thuận Đông                   | 58.410.644.602              | 47.712.651.797               |
| Dự án VSIP Hải Phòng                   | 51.388.051.405              | 41.325.850.640               |
| Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")     | 25.618.957.492              | 24.155.627.412               |
| Dự án Phú Đức                          | 6.492.101.749               | 4.892.459.132                |
| Khác                                   | 26.543.283.586              | 31.451.848.220               |

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 38.159.316.007 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 8.924.669.331 VND).

# 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                   | VND                         |                              |
|-------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                             |                              |
| Chi phí hoạt động | 1.431.054.638               | 680.690.909                  |
| Công cụ, dụng cụ  | 303.747.157                 | 1.184.913.573                |
| Khác              | 1.237.482.276               | 587.887.183                  |
|                   | <b>2.972.284.071</b>        | <b>2.453.491.665</b>         |
| <b>Dài hạn</b>    |                             |                              |
| Công cụ, dụng cụ  | 13.830.516.406              | 9.983.099.404                |
| Khác              | 33.672.859.646              | 7.288.236.770                |
|                   | <b>47.503.376.052</b>       | <b>17.271.336.174</b>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>50.475.660.123</b>       | <b>19.724.827.839</b>        |

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận chuyển | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản khác    | Tổng cộng        |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
|                                 |                           |                        |                           |                       |                 | VND              |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                           |                        |                           |                       |                 |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | 59.864.739.978            | 21.068.896.786         | 17.189.050.855            | 8.982.210.231         | 1.590.878.288   | 108.695.776.138  |
| Mua mới                         | -                         | 974.881.000            | 2.621.565.402             | 102.800.000           | 146.068.909     | 3.845.315.311    |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư   | 13.314.432.596            | -                      | -                         | -                     | -               | 13.314.432.596   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | 73.179.172.574            | 22.043.777.786         | 19.810.616.257            | 9.085.010.231         | 1.736.947.197   | 125.855.524.045  |
| <b>Trong đó:</b>                |                           |                        |                           |                       |                 |                  |
| Đã khấu hao hết                 | 4.662.421.086             | 1.455.877.105          | 5.252.607.415             | 3.839.576.994         | 1.292.036.145   | 16.502.518.745   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                           |                        |                           |                       |                 |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | (23.439.800.657)          | (10.718.996.160)       | (9.776.863.098)           | (5.498.589.584)       | (1.196.520.919) | (50.630.770.418) |
| Khấu hao trong kỳ               | (561.061.277)             | (1.082.836.155)        | (1.918.801.466)           | (95.615.920)          | (246.404.389)   | (3.904.719.207)  |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư   | (8.073.417.656)           | -                      | -                         | -                     | -               | (8.073.417.656)  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | (32.074.279.590)          | (11.801.832.315)       | (11.695.664.564)          | (5.594.205.504)       | (1.442.925.308) | (62.608.907.281) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                           |                        |                           |                       |                 |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | 36.424.939.321            | 10.349.900.626         | 7.412.187.757             | 3.483.620.647         | 394.357.369     | 58.065.005.720   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | 41.104.892.984            | 10.241.945.471         | 8.114.951.693             | 3.490.804.727         | 294.021.889     | 63.246.616.764   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                |                      |                     | VND              |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
|                                | Quyền<br>sử dụng đất | Phần mềm<br>vi tính | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                      |                     |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019      | 13.936.263.191       | 13.951.768.155      | 27.888.031.346   |
| Mua mới                        | -                    | 642.540.000         | 642.540.000      |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư  | 3.014.725.987        | -                   | 3.014.725.987    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020       | 16.950.989.178       | 14.594.308.155      | 31.545.297.333   |
| <b>Trong đó:</b>               |                      |                     |                  |
| Đã hao mòn hết                 | -                    | 5.530.855.155       | 5.530.855.155    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                      |                     |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019      | (2.073.364.075)      | (7.085.665.322)     | (9.159.029.397)  |
| Hao mòn trong kỳ               | (3.075.000)          | (1.475.813.185)     | (1.478.888.185)  |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư  | (2.642.921.938)      | -                   | (2.642.921.938)  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020       | (4.719.361.013)      | (8.561.478.507)     | (13.280.839.520) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                      |                     |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019      | 11.862.899.116       | 6.866.102.833       | 18.729.001.949   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020       | 12.231.628.165       | 6.032.829.648       | 18.264.457.813   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                 | VND                  |                           |                  |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
|                                 | Quyền<br>sử dụng đất | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Tổng cộng        |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                      |                           |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | 9.927.682.139        | 200.127.106.712           | 210.054.788.851  |
| Chuyển từ hàng tồn kho          | -                    | 4.032.165.704             | 4.032.165.704    |
| Chuyển sang tài sản cố định     | (3.014.725.987)      | (13.314.432.596)          | (16.329.158.583) |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | 6.912.956.152        | 190.844.839.820           | 197.757.795.972  |
| <b>Trong đó:</b>                |                      |                           |                  |
| Đã khấu hao hết                 | -                    | 816.491.827               | 816.491.827      |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                      |                           |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | (8.688.915.040)      | (15.948.625.963)          | (24.637.541.003) |
| Tăng trong kỳ                   | (166.692.974)        | (4.686.463.104)           | (4.853.156.078)  |
| Chuyển sang tài sản cố định     | 2.642.921.938        | 8.073.417.656             | 10.716.339.594   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | (6.212.686.076)      | (12.561.671.411)          | (18.774.357.487) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                      |                           |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019       | 1.238.767.099        | 184.178.480.749           | 185.417.247.848  |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020        | 700.270.076          | 178.283.168.409           | 178.983.438.485  |

*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                                                                 |                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                   | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                             | 6.343.349.872                                                       | 9.140.005.308                                                       |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (4.564.008.414)                                                     | (5.061.736.082)                                                     |

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 30 tháng 6 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                      | VND                         |                              |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Dự án trường học (*) | 194.714.159.973             | 190.850.089.742              |
| Sửa chữa văn phòng   | 3.219.256.544               | 3.168.144.044                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>197.933.416.517</b>      | <b>194.018.233.786</b>       |

(\*) Số dư này thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 23). Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                                       | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Đầu tư vào công ty liên kết và các công ty<br>liên doanh (TM số 17.1) | 1.849.077.706.792           | 1.806.387.822.726            |
| Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)                                      | 949.914.325.482             | 2.409.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                      | <b>2.798.992.032.274</b>    | <b>1.808.796.822.726</b>     |

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

| Tên công ty                                   | Lĩnh vực<br>kinh doanh | Ngày 30 tháng 6 năm 2020 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |                          |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                                               |                        | Tỷ lệ<br>sở hữu          | Giá mua                  | Tỷ lệ<br>sở hữu           | Giá mua                  |
|                                               |                        | %                        | VND                      | %                         | VND                      |
| Công ty Cổ phần Southgate (i)                 | Bất động sản           | 50,00                    | 916.500.000.000          | 50,00                     | 916.500.000.000          |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)               | Bất động sản           | 50,00                    | 750.000.000.000          | 50,00                     | 750.000.000.000          |
| Công TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam | Bất động sản           | 30,59                    | 834.000.000              | 30,59                     | 834.000.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              |                        |                          | <b>1.667.334.000.000</b> |                           | <b>1.667.334.000.000</b> |

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 các công ty liên doanh và liên kết này như sau:

|                                           | Anabuki NL    | NNH Mizuki      | Southgate       | VND<br>Tổng cộng  |
|-------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                    |               |                 |                 |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019                 |               |                 |                 |                   |
| và ngày 30 tháng 6 năm 2020               | 834.000.000   | 750.000.000.000 | 916.500.000.000 | 1.667.334.000.000 |
| <b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:</b> |               |                 |                 |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019                 | 1.166.987.179 | 138.835.258.286 | (948.422.739)   | 139.053.822.726   |
| Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh  | 1.705.620.310 | 41.276.308.498  | (292.044.742)   | 42.689.884.066    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020                  | 2.872.607.489 | 180.111.566.784 | (1.240.467.481) | 181.743.706.792   |
| <b>Giá trị ghi sổ:</b>                    |               |                 |                 |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019                 | 2.000.987.179 | 888.835.258.286 | 915.551.577.261 | 1.806.387.822.726 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020                  | 3.706.607.489 | 930.111.566.784 | 915.259.532.519 | 1.849.077.706.792 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

| Tên đơn vị                                           | Lĩnh vực<br>kinh<br>doanh | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |                        | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |                      |
|------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|
|                                                      |                           | Tỷ lệ<br>kiểm soát          | Giá mua                | Tỷ lệ<br>kiểm soát           | Giá mua              |
|                                                      |                           | %                           | VND                    | %                            | VND                  |
| Công ty TNHH<br>Thành phố Waterfront<br>Đồng Nai (*) | Bất<br>động sản           | 10,50                       | 947.505.325.482        | -                            | -                    |
| Công ty Đầu tư Tài<br>chính Hồng Phát                | Đầu tư<br>tài chính       | 1,25                        | 2.409.000.000          | 1,25                         | 2.409.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     |                           |                             | <b>949.914.325.482</b> |                              | <b>2.409.000.000</b> |

(\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã ký hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần với Portsville Pte. Ltd để nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của công ty này trong Công ty TNHH Thành phố WaterFront Đồng Nai với tổng giá trị chuyển nhượng là 2.313.000.000.000 VND. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu Đô thị Đồng Nai Waterfront trên quy mô diện tích 169,3 hecta tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

Lợi thế thương mại  
phát sinh từ khoản  
đầu tư vào 6D

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020 7.601.818.460

**Giá trị phân bổ:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 (760.181.850)

Phân bổ trong kỳ (760.181.850)

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (1.520.363.700)

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019 6.841.636.610

Ngày 30 tháng 6 năm 2020 6.081.454.760

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                        | VND                         |                              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Phải trả cho các bên thứ ba                            |                             |                              |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh      | 38.965.650.942              | 4.120.673.398                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên                 | 35.217.434.400              | -                            |
| - Công ty Cổ phần Việt Thanh                           | 12.840.977.158              | 21.569.392.773               |
| - Công ty Cổ phần Phan Vũ                              | 9.519.618.823               | 11.501.832.822               |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Central                     | 6.627.500.000               | 8.443.634.571                |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà                      | 6.036.531.499               | 6.316.047.502                |
| - Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D | 4.561.293.764               | 9.413.282.264                |
| - Phải trả cho các nhà thầu phụ khác                   | 78.625.100.333              | 113.340.610.746              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>192.394.106.919</b>      | <b>174.705.474.076</b>       |

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

Đây chủ yếu 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 giữa niên độ. Chi tiết như sau:

|                                           | VND                         |                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Trả trước từ các khách hàng khác          | 1.539.699.946.051           | 1.244.504.246.045            |
| Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36) | 175.767.490.019             | 77.204.999.225               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>1.715.467.436.070</b>    | <b>1.321.709.245.270</b>     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC**

|                                                                           | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ            | VND<br>Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Phải thu</b>                                                           |                              |                        |                          |                                    |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp<br>("TNDN")                                 | 145.011.226                  | 134.765.779            | (199.042.524)            | 80.734.481                         |
| Thuế giá trị<br>gia tăng                                                  | 106.731.537.209              | 141.330.854.859        | (118.892.486.877)        | 129.169.905.191                    |
| Các loại<br>thuế khác                                                     | 103.997.071                  | -                      | (1.699.011)              | 102.298.060                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>106.980.545.506</b>       | <b>141.465.620.638</b> | <b>(119.093.228.412)</b> | <b>129.352.937.732</b>             |
| <b>Phải trả</b>                                                           |                              |                        |                          |                                    |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp<br>("TNDN")                                 | 178.904.045.673              | 22.438.202.124         | (105.670.889.341)        | 95.671.358.456                     |
| Trong đó:                                                                 |                              |                        |                          |                                    |
| Thuế TNDN<br>hiện hành                                                    | 146.013.992.393              | 15.069.661.433         | (87.917.699.224)         | 73.165.954.602                     |
| Trả trước<br>thuế TNDN<br>theo tiến độ<br>thanh toán<br>của khách<br>hàng | 32.890.053.280               | 7.368.540.691          | (17.753.190.117)         | 22.505.403.854                     |
| Thuế giá trị<br>gia tăng                                                  | 62.508.934.612               | 109.758.011.352        | (166.568.961.406)        | 5.697.984.558                      |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân                                                  | 6.386.214.172                | 39.829.560.805         | (43.579.056.079)         | 2.636.718.898                      |
| Các loại<br>thuế khác                                                     | 3.892.473.215                | 5.914.773.488          | (6.804.305.510)          | 3.002.941.193                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>251.691.667.672</b>       | <b>177.940.547.769</b> | <b>(322.623.212.336)</b> | <b>107.009.003.105</b>             |

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Trích trước chi phí hoàn thành dự án | 406.818.714.401             | 433.323.401.565                     |
| Chi phí lãi vay phải trả             | 14.579.845.851              | 6.755.140.458                       |
| Các khoản chi phí hoạt động khác     | 46.004.556.071              | 47.976.324.459                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>467.403.116.323</b>      | <b>488.054.866.482</b>              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                    | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                    |                             |                              |
| Phải trả hợp HĐHTKD (*)                            | 253.276.351.068             | 245.498.564.091              |
| Khoản phải trả kinh phí bảo trì, duy tu, bảo dưỡng | 128.153.160.044             | 125.059.997.676              |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần                 | 100.000.000.000             | 100.000.000.000              |
| Đặt cọc của khách hàng                             | 74.250.482.152              | 19.543.588.562               |
| Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát            | 1.552.986.932               | 18.388.330.046               |
| Phải trả liên quan đến các dự án dở dang           | -                           | 10.170.673.059               |
| Khác                                               | 32.489.559.877              | 42.827.409.238               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>589.722.540.073</b>      | <b>561.488.562.672</b>       |
| <b>Dài hạn</b>                                     |                             |                              |
| Ký quỹ nhận được                                   | 84.316.082.535              | 104.304.911.366              |
| Khác                                               | 183.531.389                 | 159.545.529                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>84.499.613.924</b>       | <b>104.464.456.895</b>       |

(\*) Khoản này là phần đầu tư vào HĐHTKD do Công ty Cổ phần Khai Sáng góp tiền là 253.276.351.068 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 245.498.564.091 VND) để xây dựng dự án trường học (một phần của dự án Tân Thuận Đông - TM số 16) trên quy mô diện tích 8.844 m2 tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

**24. VAY VÀ NỢ**

|                                        | VND                         |                              |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                        | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                    |                             |                              |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1) | 442.106.393.455             | 63.282.000.000               |
| <b>Vay dài hạn</b>                     |                             |                              |
| Trái phiếu (TM số 24.2)                | 1.130.945.699.371           | 626.241.274.121              |
| Vay dài hạn từ ngân hàng               | -                           | 179.999.212.366              |
|                                        | 1.130.945.699.371           | 806.240.486.487              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>1.573.052.092.826</b>    | <b>869.522.486.487</b>       |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

|                                                     | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày đáo hạn             | Mục đích vay                                                                                                                                                           | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                             |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | VND                         |                          |                                                                                                                                                                        |                   |                                                                                                               |
| Ngân hàng TNHH Một<br>Thành Viên HSBC<br>(Việt Nam) | 179.999.212.366             | Ngày 13 tháng 5 năm 2021 | Đầu tư phát triển dự<br>án nhà ở thương mại<br>dự án Areco tại khu<br>đất với diện tích khoản<br>8.179 m <sup>2</sup> tại Phường<br>Linh Tây, Quận Thủ<br>Đức, TP. HCM | 8%                | Quyền sử dụng đất và<br>tài sản gắn liền với đất<br>của dự án Areco<br>(TM số 11)                             |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông                          |                             |                          |                                                                                                                                                                        |                   |                                                                                                               |
| Vay 1                                               | 120.000.000.000             | Ngày 27 tháng 4 năm 2021 |                                                                                                                                                                        | 9,2% - 9,5%       | 9.500.000 cổ phiếu của<br>Công ty sở hữu bởi<br>Nam Khang                                                     |
| Vay 2                                               | 72.149.181.089              | Ngày 4 tháng 6 năm 2021  | Hỗ trợ nhu cầu<br>vốn lưu động                                                                                                                                         | 8,11% - 8,31%     | Tín chấp                                                                                                      |
| Ngân hàng Standard<br>Chartered Việt Nam            | 69.958.000.000              | Ngày 25 tháng 9 năm 2020 |                                                                                                                                                                        | 6,5% - 7,5%       | Quyền sử dụng đất và các<br>tài sản trên đất tại Xã An<br>Thạnh, Huyện Bến Lức,<br>Tỉnh Long An<br>(TM số 11) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>442.106.393.455</b>      |                          |                                                                                                                                                                        |                   |                                                                                                               |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 24.2 Trái phiếu

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

**1.160.000.000.000**

Trừ:

Chi phí phát hành

(29.054.300.629)

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020**

**1.130.945.699.371**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

1.130.945.699.371

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**24.3 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ**

|                                                                |                        |                          | VND                      |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                | Vay                    | Trái phiếu               | Tổng cộng                |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2019                                      | 243.281.212.366        | 626.241.274.121          | 869.522.486.487          |
| Tiền thu từ đi vay                                             | 242.615.419.537        | 500.000.000.000          | 742.615.419.537          |
| Tiền chi trả nợ gốc                                            | (43.790.238.448)       | -                        | (43.790.238.448)         |
| Phân bổ chi phí phát hành làm tăng giá trị mệnh giá trái phiếu | -                      | 4.704.425.250            | 4.704.425.250            |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020                                       | <u>442.106.393.455</u> | <u>1.130.945.699.371</u> | <u>1.573.052.092.826</u> |

**25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

|                            |                                                            | VND                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                            | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 |
| Số dư đầu kỳ               | 59.808.784.491                                             | 43.990.827.616                                             |
| Trích lập quỹ (TM số 28.1) | 48.420.000.000                                             | 42.010.740.000                                             |
| Sử dụng quỹ                | (8.867.121.783)                                            | (9.550.054.759)                                            |
| Số dư cuối kỳ              | <u>99.361.662.708</u>                                      | <u>76.451.512.857</u>                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

Chi tiết như sau:

|                              | VND                         |                              |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                              | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| <b>Ngắn hạn</b>              |                             |                              |
| Tiền cho thuê nhận trước     | 6.326.457.019               | 6.667.470.512                |
| <b>Dài hạn</b>               |                             |                              |
| Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông | 395.951.385.000             | 395.951.385.000              |
| Dự án Mizuki                 | 219.805.805.873             | 244.941.295.332              |
| Tiền cho thuê nhận trước     | 52.726.489.420              | 53.895.696.739               |
|                              | 668.483.680.293             | 694.788.377.071              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>674.810.137.312</b>      | <b>701.455.847.583</b>       |

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng 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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                                                                                                                               | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ      | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>                                                                             |                   |                         |                   |                          |                                  |                                      |                   |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2019                                                                                                                       | 2.391.369.180.000 | 988.508.364.367         | (86.203.408.000)  | 10.709.490.423           | 2.216.611.139                    | 1.293.714.724.748                    | 4.600.314.962.677 |
| Mua lại cổ phiếu quỹ                                                                                                                          | -                 | -                       | (296.730.939.400) | -                        | -                                | -                                    | (296.730.939.400) |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                                                                                      | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | 265.754.714.526                      | 265.754.714.526   |
| Cổ tức công bố                                                                                                                                | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (66.606.599.264)                     | (66.606.599.264)  |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi                                                                                                             | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (42.010.740.000)                     | (42.010.740.000)  |
| Thù lao Hội đồng quản trị                                                                                                                     | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (7.630.000.000)                      | (7.630.000.000)   |
| Sử dụng quỹ                                                                                                                                   | -                 | -                       | -                 | -                        | (152.164.121)                    | -                                    | (152.164.121)     |
| Giảm khác                                                                                                                                     | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (267.256.649)                        | (267.256.649)     |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2019                                                                                                                      | 2.391.369.180.000 | 988.508.364.367         | (382.934.347.400) | 10.709.490.423           | 2.064.447.018                    | 1.442.954.843.361                    | 4.452.671.977.769 |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>                                                                             |                   |                         |                   |                          |                                  |                                      |                   |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2020                                                                                                                       | 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 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ                                                                                                                   | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | 178.787.989.046                      | 178.787.989.046   |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi (i)                                                                                                         | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (48.420.000.000)                     | (48.420.000.000)  |
| Thù lao Hội đồng quản trị                                                                                                                     | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (9.610.000.000)                      | (9.610.000.000)   |
| Cổ tức công bố (ii)                                                                                                                           | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (114.659.221.530)                    | (114.659.221.530) |
| Biến động do thay đổi tỷ lệ lợi<br>ích tại các công ty con mà<br>không làm thay đổi quyền<br>kiểm soát với các công ty con<br>này (TM số 4.1) | -                 | -                       | -                 | -                        | -                                | (55.843.108)                         | (55.843.108)      |
| Sử dụng quỹ                                                                                                                                   | -                 | -                       | -                 | -                        | (1.228.745.539)                  | -                                    | (1.228.745.539)   |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020                                                                                                                      | 2.597.025.750.000 | 988.508.364.367         | (382.934.347.400) | 10.709.490.423           | 987.865.600                      | 1.845.344.178.713                    | 5.059.641.301.703 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Công ty kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 13/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 5 năm 2020, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2019 bằng tiền tại mức 4.79% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

**28.2 Cổ phiếu**

|                                                 | Số lượng cổ phiếu               |                                  |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                 | Tại ngày 30<br>tháng 6 năm 2020 | Tại ngày 31<br>tháng 12 năm 2019 |
| <b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>                   | <b>259.702.575</b>              | <b>259.702.575</b>               |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>                    |                                 |                                  |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp<br>vốn đầy đủ | 259.702.575                     | 259.702.575                      |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 259.702.575                     | 259.702.575                      |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                             |                                 |                                  |
| Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ             | (9.544.956)                     | (9.544.956)                      |
| Cổ phiếu phổ thông                              | (9.544.956)                     | (9.544.956)                      |
| Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ                 | (10.000.000)                    | (10.000.000)                     |
| Cổ phiếu phổ thông                              | (10.000.000)                    | (10.000.000)                     |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                   |                                 |                                  |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 240.157.619                     | 240.157.619                      |

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

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

|                              | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                              | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
| <b>Vốn cổ phần</b>           |                                                                     |                                                                     |
| Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ    | 2.597.025.750.000                                                   | 2.391.369.180.000                                                   |
| Cổ tức bằng tiền đã công bố  | 114.659.221.530                                                     | 66.606.599.264                                                      |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | 131.494.564.644                                                     | 66.606.599.264                                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                   | VND                         |                              |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Vốn điều lệ đã góp                | 1.022.082.407.077           | 1.028.700.293.970            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 86.208.970.753              | 89.962.523.479               |
| Thặng dư vốn                      | 26.394.994.873              | 26.394.994.873               |
| Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 577.917.539                 | 577.917.539                  |
| Quỹ đánh giá lại tài sản          | 63.818.489                  | 63.818.489                   |
| Quỹ đầu tư và phát triển          | 62.463.835                  | 62.463.835                   |
| Cổ phiếu quỹ                      | (656.280.000)               | (656.280.000)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>1.134.734.292.566</b>    | <b>1.145.105.732.185</b>     |

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

|                                                                                                     | VND                                                                 |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
| Ngày 1 tháng 1 năm 2020                                                                             | 1.145.105.732.185                                                   | 684.189.248.746                                                     |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                                                            | 6.173.107.581                                                       | 18.722.750.571                                                      |
| Tăng vốn góp điều lệ                                                                                | -                                                                   | 572.500.000.000                                                     |
| Giảm vốn bằng cân trừ công nợ phải thu                                                              | -                                                                   | (26.605.570.000)                                                    |
| Cổ phiếu quỹ                                                                                        | -                                                                   | (4.693.097)                                                         |
| Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát<br>của công ty con nhưng không làm mất<br>quyền kiểm soát | (599.956.893)                                                       | -                                                                   |
| Thoái vốn trong năm bằng tiền                                                                       | (6.017.930.000)                                                     | (27.598.740.606)                                                    |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền                                                                        | (9.926.660.307)                                                     | (71.841.682.100)                                                    |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2020                                                                            | <b>1.134.734.292.566</b>                                            | <b>1.149.361.313.514</b>                                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. DOANH THU

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

|                                                | VND                                                                 |                                                                     |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                          | <b>658.138.827.651</b>                                              | <b>935.347.732.961</b>                                              |
| <i>Trong đó:</i>                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng     | 404.307.253.543                                                     | 156.181.274.296                                                     |
| Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 175.454.284.473                                                     | 722.272.779.046                                                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 21.625.508.380                                                      | 36.859.337.165                                                      |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án               | 50.408.431.383                                                      | 10.894.337.146                                                      |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư      | 6.343.349.872                                                       | 9.140.005.308                                                       |
| <b>Trừ</b>                                     |                                                                     |                                                                     |
| Giảm trừ doanh thu                             | -                                                                   | -                                                                   |
| <b>Doanh thu thuần</b>                         | <b>658.138.827.651</b>                                              | <b>935.347.732.961</b>                                              |
| <i>Trong đó:</i>                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu từ dịch vụ tổng thầu và xây dựng     | 404.307.253.543                                                     | 156.181.274.296                                                     |
| Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 175.454.284.473                                                     | 722.272.779.046                                                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 21.625.508.380                                                      | 36.859.337.165                                                      |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án               | 50.408.431.383                                                      | 10.894.337.146                                                      |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư      | 6.343.349.872                                                       | 9.140.005.308                                                       |
| <i>Trong đó:</i>                               |                                                                     |                                                                     |
| Doanh thu với khách hàng khác                  | 220.739.358.456                                                     | 754.003.561.767                                                     |
| Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)         | 437.399.469.195                                                     | 181.344.171.194                                                     |

#### 30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                       | VND                                                                 |                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
| Lãi được chia từ HĐHTKD               | 32.886.552.281                                                      | 16.377.914.474                                                      |
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay | 28.715.178.436                                                      | 33.296.020.365                                                      |
| Lãi từ thanh lý công ty con           | -                                                                   | 6.916.883.500                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>61.601.730.717</b>                                               | <b>56.590.818.339</b>                                               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                          | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Giá vốn dịch vụ tổng thầu và xây dựng    | 229.084.577.664                                                     | 67.824.134.778                                                             |
| Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 97.124.314.653                                                      | 486.922.762.630                                                            |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                 | 7.366.894.740                                                       | 25.152.738.004                                                             |
| Giá vốn chuyển nhượng dự án              | 24.662.296.397                                                      | 5.330.048.255                                                              |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư   | 4.564.008.414                                                       | 5.061.736.082                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>362.802.091.868</b>                                              | <b>590.291.419.749</b>                                                     |

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

|                                     | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |                                                                     |                                                                            |
| Chi phí hoa hồng bán hàng           | 7.395.007.929                                                       | 6.177.413.297                                                              |
| Chi phí tiếp thị, nhà mẫu           | 1.985.349.787                                                       | 37.310.715.172                                                             |
| Chi phí nhân viên                   | 1.907.810.476                                                       | 1.834.140.482                                                              |
| Phí tư vấn                          | 88.083.333                                                          | 371.604.875                                                                |
| Khác                                | 4.003.072.544                                                       | 9.339.783.104                                                              |
|                                     | <b>15.379.324.069</b>                                               | <b>55.033.656.930</b>                                                      |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                                                                     |                                                                            |
| Chi phí lương nhân viên             | 112.747.444.881                                                     | 75.943.379.714                                                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 28.068.764.078                                                      | 36.248.957.539                                                             |
| Chi phí thuê                        | 5.846.057.651                                                       | 3.893.293.111                                                              |
| Chi phí khấu hao                    | 3.019.684.201                                                       | 998.287.434                                                                |
| Khác                                | 9.150.596.054                                                       | 17.714.207.448                                                             |
|                                     | <b>158.832.546.865</b>                                              | <b>134.798.125.246</b>                                                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>174.211.870.934</b>                                              | <b>189.831.782.176</b>                                                     |

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                         | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng | 9.161.825.773                                                       | 35.180.964.807                                                             |
| Lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư        | -                                                                   | 400.000.000                                                                |
| Khác                                    | 289.227.190                                                         | 37.968.447                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>9.451.052.963</b>                                                | <b>35.618.933.254</b>                                                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2019</i> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>        |                                                                               |                                                                               |
| Phạt vi phạm hợp đồng       | 1.831.142.975                                                                 | -                                                                             |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ | -                                                                             | 136.514.568.358                                                               |
| Khác                        | 10.267.501.091                                                                | 3.386.491.123                                                                 |
|                             | <u>12.098.644.066</u>                                                         | <u>139.901.059.481</u>                                                        |
| <b>Chi phí khác</b>         |                                                                               |                                                                               |
| Tiền phạt                   | (1.783.672.474)                                                               | -                                                                             |
| Khác                        | (5.716.650.013)                                                               | (2.154.405.580)                                                               |
|                             | <u>(7.500.322.487)</u>                                                        | <u>(2.154.405.580)</u>                                                        |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>       | <u><b>4.598.321.579</b></u>                                                   | <u><b>137.746.653.901</b></u>                                                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 18% đến 20% theo từng công ty.

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

|                                       | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 13.552.406.001                                                      | 29.723.153.246                                                      |
| Thuế TNDN trích thiếu những năm trước | 1.517.255.432                                                       | 2.328.942.051                                                       |
|                                       | 15.069.661.433                                                      | 32.052.095.297                                                      |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại            | 20.532.990.188                                                      | 10.660.213.758                                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>35.602.651.621</b>                                               | <b>42.712.309.055</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:

|                                           | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  | <b>220.563.748.248</b>                                              | <b>327.189.774.152</b>                                              |
| Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%    | 44.403.068.113                                                      | 59.428.923.709                                                      |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>   |                                                                     |                                                                     |
| Chi phí không được khấu trừ               | 4.835.691.110                                                       | 7.698.757.523                                                       |
| Thuế TNDN trích thiếu những năm trước     | 1.517.255.432                                                       | 2.328.942.051                                                       |
| Lợi thế thương mại                        | 152.036.370                                                         | 503.172.591                                                         |
| Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh | (8.537.976.813)                                                     | (2.649.340.826)                                                     |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ               | -                                                                   | (27.302.913.672)                                                    |
| Lỗ thuế chưa được ghi nhận                | -                                                                   | 2.189.974.281                                                       |
| Khác                                      | (6.767.422.591)                                                     | 514.793.398                                                         |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                  | <b>35.602.651.621</b>                                               | <b>42.712.309.055</b>                                               |

#### 35.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

VND

|                                                                                                                                     | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất<br/>giữa niên độ</i> |                                      | <i>Báo cáo kết quả hoạt động<br/>kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>         |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                     | <i>Ngày 30 tháng<br/>6 năm 2020</i>                   | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2020</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2019</i> |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                                                                                                   |                                                       |                                      |                                                                               |                                                                               |
| Lợi nhuận nội<br>bộ chưa thực<br>hiện loại trừ<br>trên hợp nhất                                                                     | 213.787.305.308                                       | 230.285.696.758                      | (16.498.391.450)                                                              | (11.149.594.256)                                                              |
| Chi phí<br>phải trả                                                                                                                 | 25.514.452.098                                        | 31.591.236.238                       | (6.076.784.140)                                                               | 146.397.435                                                                   |
| Khác                                                                                                                                | 10.533.129.274                                        | 2.677.317.219                        | 7.855.812.055                                                                 | 342.983.063                                                                   |
|                                                                                                                                     | <b>249.834.886.680</b>                                | <b>264.554.250.215</b>               |                                                                               |                                                                               |
| <b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>                                                                                                  |                                                       |                                      |                                                                               |                                                                               |
| Chi phí lãi vay<br>đã được khấu<br>trừ khi tính<br>thuế nhưng<br>được vốn hóa<br>vào dự án trên<br>báo cáo tài<br>chính hợp<br>nhất | (17.768.420.146)                                      | (11.954.793.493)                     | (5.813.626.653)                                                               | -                                                                             |
| Chênh lệch<br>giá trị hợp lý<br>của tài sản<br>mua trong<br>hợp nhất kinh<br>doanh                                                  | (12.180.096.634)                                      | (12.180.096.634)                     | -                                                                             | -                                                                             |
|                                                                                                                                     | <b>(29.948.516.780)</b>                               | <b>(24.134.890.127)</b>              |                                                                               |                                                                               |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>                                                                                                   |                                                       |                                      | <b>(20.532.990.188)</b>                                                       | <b>(10.660.213.758)</b>                                                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|                                               |                    |                               | VND                                                        |                                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Các bên liên quan                             | Mối quan hệ        | Nội dung nghiệp vụ            | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 |
| NNH Mizuki                                    | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ              | 240.306.071.575                                            | 62.062.905.668                                             |
|                                               |                    | Doanh thu chuyển nhượng dự án | 50.408.431.383                                             | 10.894.337.146                                             |
|                                               |                    | Doanh thu khác                | 354.726.818                                                | 59.027.727                                                 |
| Southgate                                     | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ              | 145.013.713.688                                            | 108.327.900.653                                            |
|                                               |                    | Doanh thu khác                | 1.316.525.731                                              | -                                                          |
| Tổng doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1) |                    |                               | 437.399.469.195                                            | 181.344.171.194                                            |

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

|                                                     |                    |                              | VND                      |                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Các bên liên quan                                   | Mối quan hệ        | Nội dung nghiệp vụ           | Ngày 30 tháng 6 năm 2020 | Ngày 31 tháng 12 năm 2019 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 7)</b>   |                    |                              |                          |                           |
| NNH Mizuki                                          | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ             | 77.084.284.118           | 81.122.382.397            |
| Southgate                                           | Công ty liên doanh | Cung cấp dịch vụ             | 68.187.358.972           | 54.168.143.109            |
| Các cá nhân                                         | Cổ đông            | Bán căn hộ                   | 51.000.000               | 51.000.000                |
|                                                     |                    |                              | <b>145.322.643.090</b>   | <b>135.341.525.506</b>    |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 8)</b>   |                    |                              |                          |                           |
| NNH Mizuki                                          | Công ty liên doanh | Tạm ứng mua nhà ở thương mại | 16.410.149.995           | -                         |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (TM số 10)</b>            |                    |                              |                          |                           |
| Southgate                                           | Công ty liên doanh | Phải thu khác                | 4.727.867.524            | 4.727.867.524             |
| NNH Mizuki                                          | Công ty liên doanh | Phải thu khác                | 450.000.000              | -                         |
| Các cá nhân                                         | Cổ đông            | Phải thu khác                | -                        | 364.000.000               |
|                                                     |                    |                              | <b>5.177.867.524</b>     | <b>5.091.867.524</b>      |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 20)</b> |                    |                              |                          |                           |
| Southgate                                           | Công ty liên doanh | Tạm ứng mua dịch vụ          | 82.968.156.488           | 56.882.166.972            |
| NNH Mizuki                                          | Công ty liên doanh | Tạm ứng mua dịch vụ          | 49.181.535.256           | 20.322.832.253            |
| Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai          | Đầu tư khác        | Tạm ứng mua dịch vụ          | 43.617.798.275           | -                         |
|                                                     |                    |                              | <b>175.767.490.019</b>   | <b>77.204.999.225</b>     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

|                           | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 3.005.003.470                                                       | 1.584.826.935                                                              |
| Thù lao Ban Tổng Giám đốc | 3.402.047.699                                                       | 4.167.577.063                                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>6.407.051.169</b>                                                | <b>5.752.403.998</b>                                                       |

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

|                                                                                                        | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>                                                                        | <b>178.787.989.046</b>                                              | <b>265.754.714.526</b>                                              |
| Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)                                                                 | (10.804.645.401)                                                    | (29.015.000.000)                                                    |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu<br/>cổ phiếu phổ thông (VND)</b>                         | <b>167.983.343.645</b>                                              | <b>236.739.714.526</b>                                              |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu<br>phổ thông đang lưu hành trong kỳ (VND)                 | 240.157.619                                                         | 219.591.962                                                         |
| <b>Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành<br/>đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng<br/>trong kỳ</b> | <b>240.157.619</b>                                                  | <b>219.591.962</b>                                                  |
| <b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>                                                                         |                                                                     |                                                                     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                               | 699                                                                 | 1.078                                                               |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                             | 699                                                                 | 1.078                                                               |

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 38. CÁC CAM KẾT

#### *Cam kết bảo lãnh*

Nhóm Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn và dài hạn của Southgate với số tiền lần lượt là 256.338.484.088 VND và 598.123.129.540 VND, thời gian đáo hạn từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

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

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                    | VND                         |                              |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Dưới một năm       | 8.772.177.209               | 14.103.964.643               |
| Từ một đến năm năm | 12.108.047.291              | 16.875.153.886               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>20.880.224.500</b>       | <b>30.979.118.529</b>        |

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                    | VND                         |                              |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2020 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2019 |
| Dưới một năm       | 14.121.244.020              | 10.710.686.089               |
| Từ một đến năm năm | 52.334.833.595              | 24.273.247.270               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>66.456.077.615</b>       | <b>34.983.933.359</b>        |

#### *Cam kết các hợp đồng xây dựng*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

|                       | VND                      |                            |                            |
|-----------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                       | Giá trị theo<br>hợp đồng | Giá trị đã<br>ghi nhận     | Giá trị<br>cam kết còn lại |
| Dự án Hoàng Nam       | 2.164.669.097.070        | (745.333.144.970)          | 1.419.335.952.100          |
| Dự án Vàm Cỏ Đông     | 712.216.273.315          | (310.577.885.619)          | 401.638.387.696            |
| Dự án Nguyên Sơn      | 437.461.494.388          | (318.674.921.580)          | 118.786.572.808            |
| Dự án Novia           | 290.687.943.271          | (248.826.129.295)          | 41.861.813.976             |
| Dự án Southgate       | 167.430.799.658          | (87.219.617.819)           | 80.211.181.839             |
| Dự án Kikyo Residence | 80.951.379.266           | (76.722.216.822)           | 4.229.162.444              |
| Dự án Fuji Residence  | 32.689.119.525           | (28.400.114.517)           | 4.289.005.008              |
| Dự án VSIP Hải Phòng  | 10.830.364.000           | (4.951.204.000)            | 5.879.160.000              |
| Khác                  | 286.145.852.903          | (143.230.230.083)          | 142.915.622.820            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>4.183.082.323.396</b> | <b>(1.963.935.464.705)</b> | <b>2.219.146.858.691</b>   |

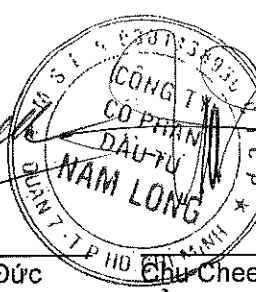
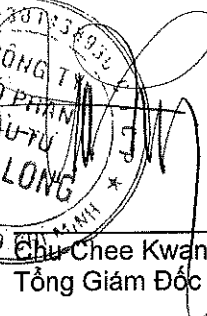
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Bùi Hoàng Vũ  
Người lập



Nguyễn Quang Đức  
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang  
Tổng Giám Đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2020



# **Nam Long Investment Corporation**

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2020



# Nam Long Investment Corporation

## CONTENTS

|                                                                   | <i>Pages</i> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| General information                                               | 1 - 2        |
| Report of management                                              | 3            |
| Report on review of the interim consolidated financial statements | 4 - 5        |
| Interim consolidated balance sheet                                | 6 - 8        |
| Interim consolidated income statement                             | 9            |
| Interim consolidated cash flow statement                          | 10 - 11      |
| Notes to the interim consolidated financial statements            | 12 - 51      |

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 21<sup>st</sup> amended BRC dated 23 October 2019.

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/QD-SGDHCM issued by HOSE on 25 January 2013.

As at 30 June 2020, the Company has fourteen direct subsidiaries, four indirect subsidiaries, one associate and two jointly-controlled entities with details as follows:

| <i>Companies</i>                                                                   | <i>Locations</i>          | <i>Business</i>               | <i>Ownership rights %</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b><i>Subsidiaries</i></b>                                                         |                           |                               |                           |
| Nam Long VCD Corporation                                                           | Long An Province          | Construction and real estate  | 99.91                     |
| Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")                          | Ho Chi Minh City ("HCMC") | Real estate                   | 87.33                     |
| Nam Phan Investment Corporation                                                    | HCMC                      | Construction and real estate  | 100                       |
| Paragon Dai Phuoc One Member Liability Company Limited                             | HCMC                      | Real estate                   | 100                       |
| Nam Long Apartment Development Corporation                                         | HCMC                      | Construction and real estate  | 99.98                     |
| 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                   | 50.00                     |
| 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                       |
| <b><i>Jointly-controlled entities</i></b>                                          |                           |                               |                           |
| NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")                                      | HCMC                      | Real estate                   | 50.00                     |
| Southgate Joint Stock Company ("Southgate")                                        | HCMC                      | Real estate                   | 50.00                     |
| <b><i>Associate</i></b>                                                            |                           |                               |                           |
| Anabuki NL Housing Service Vietnam Company Limited                                 | HCMC                      | Real estate                   | 30.59                     |

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

# Nam Long Investment Corporation

## GENERAL INFORMATION (continued)

### THE COMPANY (continued)

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

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

### BOARD OF DIRECTORS

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

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

### AUDIT COMMITTEE

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

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Mr Ziang Tony Ngo       | Head   |
| Mr Nguyen Xuan Quang    | Member |
| Mr Tran Thanh Phong     | Member |
| Mr Cao Tan Thach        | Member |
| Mr Bui Duc Khang        | Member |
| Mr Linson Lim Soon Kooi | Member |
| Ms Nguyen Luu Tuyen     | Member |
| Mr Dang Hong Tan        | Member |

### MANAGEMENT

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

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

### LEGAL REPRESENTATIVE

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

Mr Chu Chee Kwang is authorised by Mr Nguyen Xuan Quang to sign the accompanying interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2020.

### AUDITORS

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

# Nam Long Investment Corporation

## REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Nam Long Investment Corporation ("the Company") is pleased to present its report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2020.

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

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

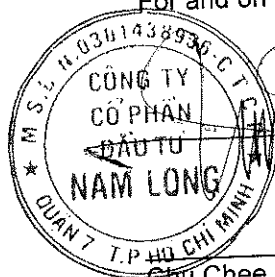
Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for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

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2020, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of the management:



Chu Chee Kwang  
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

10 August 2020

Reference: 60755865/22077008/LR-HN

## **REPORT ON REVIEW OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Nam Long Investment Corporation ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 10 August 2020, and as set out on pages 6 to 51 which comprise the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2020, and the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

### ***Management's responsibility***

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

### ***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.



Building a better  
working world

### **Conclusion**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2020, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

### **Ernst & Young Vietnam Limited**



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

Ho Chi Minh City, Vietnam

10 August 2020

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 30 June 2020

VND

| Code       | ASSETS                                      | Notes    | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
|------------|---------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                    |          | <b>8,255,520,352,625</b> | <b>7,923,235,851,914</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Cash and cash equivalents</b>         | <b>5</b> | <b>1,387,766,362,572</b> | <b>1,900,653,285,537</b> |
| 111        | 1. Cash                                     |          | 556,192,138,416          | 748,368,802,370          |
| 112        | 2. Cash equivalents                         |          | 831,574,224,156          | 1,152,284,483,167        |
| <b>120</b> | <b>II. Short-term investment</b>            | <b>6</b> | <b>29,885,920,992</b>    | <b>66,681,732,259</b>    |
| 123        | 1. Held-to-maturity investments             |          | 29,885,920,992           | 66,681,732,259           |
| <b>130</b> | <b>III. Current accounts receivable</b>     |          | <b>1,791,867,360,772</b> | <b>1,548,342,609,488</b> |
| 131        | 1. Short-term trade receivables             | 7        | 518,190,287,884          | 456,727,723,004          |
| 132        | 2. Short-term advances to suppliers         | 8        | 827,046,435,955          | 742,712,905,473          |
| 135        | 3. Short-term loan receivables              | 9        | 115,789,212,750          | -                        |
| 136        | 4. Other short-term receivables             | 10       | 334,189,402,161          | 352,339,958,989          |
| 137        | 5. Provision for doubtful debts             |          | (3,347,977,978)          | (3,437,977,978)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Inventories</b>                      |          | <b>4,913,675,486,486</b> | <b>4,298,124,187,459</b> |
| 141        | 1. Inventories                              | 11       | 4,913,675,486,486        | 4,298,124,187,459        |
| <b>150</b> | <b>V. Other current assets</b>              |          | <b>132,325,221,803</b>   | <b>109,434,037,171</b>   |
| 151        | 1. Short-term prepaid expenses              | 12       | 2,972,284,071            | 2,453,491,665            |
| 152        | 2. Value-added tax deductible               | 21       | 129,169,905,191          | 106,731,537,209          |
| 153        | 3. Tax and other receivables from the State | 21       | 183,032,541              | 249,008,297              |

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 30 June 2020

VND

| Code       | ASSETS                                                         | Notes     | 30 June 2020              | 31 December 2019          |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                                   |           | <b>3,567,208,689,023</b>  | <b>2,981,157,959,467</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Long-term receivables</b>                                |           | <b>6,369,009,678</b>      | <b>427,464,424,439</b>    |
| 215        | 1. Long-term loan receivables                                  | 9         | -                         | 73,789,212,750            |
| 216        | 2. Other long-term receivables                                 | 10        | 6,369,009,678             | 353,675,211,689           |
| <b>220</b> | <b>II. Fixed assets</b>                                        |           | <b>81,511,074,577</b>     | <b>76,794,007,669</b>     |
| 221        | 1. Tangible fixed assets                                       | 13        | 63,246,616,764            | 58,065,005,720            |
| 222        | Cost                                                           |           | 125,855,524,045           | 108,695,776,138           |
| 223        | Accumulated depreciation                                       |           | (62,608,907,281)          | (50,630,770,418)          |
| 227        | 2. Intangible fixed assets                                     | 14        | 18,264,457,813            | 18,729,001,949            |
| 228        | Cost                                                           |           | 31,545,297,333            | 27,888,031,346            |
| 229        | Accumulated amortisation                                       |           | (13,280,839,520)          | (9,159,029,397)           |
| <b>230</b> | <b>III. Investment properties</b>                              | <b>15</b> | <b>178,983,438,485</b>    | <b>185,417,247,848</b>    |
| 231        | 1. Cost                                                        |           | 197,757,795,972           | 210,054,788,851           |
| 232        | 2. Accumulated depreciation                                    |           | (18,774,357,487)          | (24,637,541,003)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Long-term asset in progress</b>                         | <b>16</b> | <b>197,933,416,517</b>    | <b>194,018,233,786</b>    |
| 242        | 1. Construction in progress                                    |           | 197,933,416,517           | 194,018,233,786           |
| <b>250</b> | <b>V. Long-term investments</b>                                | <b>17</b> | <b>2,798,992,032,274</b>  | <b>1,808,796,822,726</b>  |
| 252        | 1. Investments in an associate and jointly-controlled entities | 17.1      | 1,849,077,706,792         | 1,806,387,822,726         |
| 253        | 2. Investment in other entities                                | 17.2      | 949,914,325,482           | 2,409,000,000             |
| <b>260</b> | <b>VI. Other long-term assets</b>                              |           | <b>303,419,717,492</b>    | <b>288,667,222,999</b>    |
| 261        | 1. Long-term prepaid expenses                                  | 12        | 47,503,376,052            | 17,271,336,174            |
| 262        | 2. Deferred tax assets                                         | 35.3      | 249,834,886,680           | 264,554,250,215           |
| 269        | 3. Goodwill                                                    | 18        | 6,081,454,760             | 6,841,636,610             |
| <b>270</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                                            |           | <b>11,822,729,041,648</b> | <b>10,904,393,811,381</b> |

# Nam Long Investment Corporation

B01a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 30 June 2020

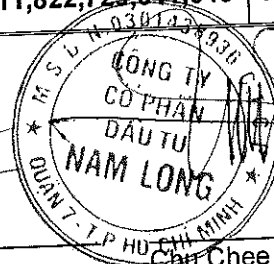
VND

| Code       | RESOURCES                                         | Notes | 30 June 2020              | 31 December 2019          |
|------------|---------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. LIABILITIES</b>                             |       | <b>5,628,353,447,379</b>  | <b>4,704,460,956,362</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Current liabilities</b>                     |       | <b>3,683,914,287,315</b>  | <b>3,024,335,277,673</b>  |
| 311        | 1. Short-term trade payables                      | 19    | 192,394,106,919           | 174,705,474,076           |
| 312        | 2. Short-term advances from customers             | 20    | 1,715,467,436,070         | 1,321,709,245,270         |
| 313        | 3. Statutory obligations                          | 21    | 107,009,003,105           | 251,691,667,672           |
| 314        | 4. Payables to employees                          |       | 7,225,796,336             | 33,343,057,214            |
| 315        | 5. Short-term accrued expenses                    | 22    | 467,403,116,323           | 488,054,866,482           |
| 318        | 6. Short-term unearned revenues                   | 26    | 6,326,457,019             | 6,667,470,512             |
| 319        | 7. Other short-term payables                      | 23    | 589,722,540,073           | 561,488,562,672           |
| 320        | 8. Short-term loans                               | 24    | 442,106,393,455           | 63,282,000,000            |
| 321        | 9. Short-term provision                           | 27    | 56,897,775,307            | 63,584,149,284            |
| 322        | 10. Bonus and welfare fund                        | 25    | 99,361,662,708            | 59,808,784,491            |
| <b>330</b> | <b>II. Non-current liabilities</b>                |       | <b>1,944,439,160,064</b>  | <b>1,680,125,678,689</b>  |
| 336        | 1. Long-term unearned revenues                    | 26    | 668,483,680,293           | 694,788,377,071           |
| 337        | 2. Other long-term payables                       | 23    | 84,499,613,924            | 104,464,456,895           |
| 338        | 3. Long-term loans and debts                      | 24    | 1,130,945,699,371         | 806,240,486,487           |
| 341        | 4. Deferred tax liabilities                       | 35.3  | 29,948,516,780            | 24,134,890,127            |
| 342        | 5. Long-term provisions                           | 27    | 30,561,649,696            | 50,497,468,109            |
| <b>400</b> | <b>D. OWNERS' EQUITY</b>                          |       | <b>6,194,375,594,269</b>  | <b>6,199,932,855,019</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Capital</b>                                 |       | <b>6,194,375,594,269</b>  | <b>6,199,932,855,019</b>  |
| 411        | 1. Share capital                                  | 28.1  | 2,597,025,750,000         | 2,597,025,750,000         |
| 411a       | - Shares with voting rights                       |       | 2,597,025,750,000         | 2,597,025,750,000         |
| 412        | 2. Share premium                                  | 28.1  | 988,508,364,367           | 988,508,364,367           |
| 415        | 3. Treasury shares                                | 28.1  | (382,934,347,400)         | (382,934,347,400)         |
| 418        | 4. Investment and development fund                | 28.1  | 10,709,490,423            | 10,709,490,423            |
| 420        | 5. Other funds belonging to owners' equity        | 28.1  | 987,865,600               | 2,216,611,139             |
| 421        | 6. Undistributed earnings                         | 28.1  | 1,845,344,178,713         | 1,839,301,254,305         |
| 421a       | - Undistributed earnings up to the prior year-end |       | 1,666,556,189,667         | 990,053,918,135           |
| 421b       | - Undistributed earnings of current period        |       | 178,787,989,046           | 849,247,336,170           |
| 429        | 7. Non-controlling interests                      | 29    | 1,134,734,292,566         | 1,145,105,732,185         |
| <b>440</b> | <b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>       |       | <b>11,822,729,041,648</b> | <b>10,904,393,811,381</b> |

Bui Hoang Vu  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Chu Chee Kwang  
General Director



10 August 2020

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2020

VND

| Code | ITEMS                                                               | Notes | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
|------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 01   | 1. Revenues from sale of goods and rendering of services            | 30.1  | 658,138,827,651                                   | 935,347,732,961                                   |
| 02   | 2. Deductions                                                       | 30.1  | -                                                 | -                                                 |
| 10   | 3. Net revenues from sale of goods and rendering of services        | 30.1  | 658,138,827,651                                   | 935,347,732,961                                   |
| 11   | 4. Costs of goods sold and services rendered                        | 31    | (362,802,091,868)                                 | (590,291,419,749)                                 |
| 20   | 5. Gross profit from sale of goods and rendering of services        |       | 295,336,735,783                                   | 345,056,313,212                                   |
| 21   | 6. Finance income                                                   | 30.2  | 61,601,730,717                                    | 56,590,818,339                                    |
| 22   | 7. Finance expenses                                                 | 33    | (9,451,052,963)                                   | (35,618,933,254)                                  |
| 23   | - In which: Interest expenses                                       |       | (9,161,825,773)                                   | (35,180,964,807)                                  |
| 24   | 8. Shares of profit of an associate and joint-controlled entities   | 17.1  | 42,689,884,066                                    | 13,246,704,130                                    |
| 25   | 9. Selling expenses                                                 | 32    | (15,379,324,069)                                  | (55,033,656,930)                                  |
| 26   | 10. General and administration expenses                             | 32    | (158,832,546,865)                                 | (134,798,125,246)                                 |
| 30   | 11. Operating profit                                                |       | 215,965,426,669                                   | 189,443,120,251                                   |
| 31   | 12. Other income                                                    | 34    | 12,098,644,066                                    | 139,901,059,481                                   |
| 32   | 13. Other expenses                                                  | 34    | (7,500,322,487)                                   | (2,154,405,580)                                   |
| 40   | 14. Other profit                                                    | 34    | 4,598,321,579                                     | 137,746,653,901                                   |
| 50   | 15. Accounting profit before tax                                    |       | 220,563,748,248                                   | 327,189,774,152                                   |
| 51   | 16. Current corporate income tax expense                            | 35.1  | (15,069,661,433)                                  | (32,052,095,297)                                  |
| 52   | 17. Deferred tax expense                                            | 35.3  | (20,532,990,188)                                  | (10,660,213,758)                                  |
| 60   | 18. Net profit after tax                                            |       | 184,961,096,627                                   | 284,477,465,097                                   |
| 61   | 19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent |       | 178,787,989,046                                   | 265,754,714,526                                   |
| 62   | 20. Net profit after tax attributable to non-controlling interests  | 29    | 6,173,107,581                                     | 18,722,750,571                                    |
| 70   | 21. Basic earnings per share                                        | 37    | 699                                               | 1,078                                             |
| 71   | 22. Diluted earnings per share                                      | 37    | 699                                               | 1,078                                             |

Bui Hoang Vu  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Chieu Kwang  
General Director

10 August 2020

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2020

VND

| Code | ITEMS                                                         | Notes           | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
|------|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|      | <b>I. CASH FLOWS FROM<br/>OPERATING ACTIVITIES</b>            |                 |                                                   |                                                   |
| 01   | <b>Profit before tax</b>                                      |                 | <b>220,563,748,248</b>                            | <b>327,189,774,152</b>                            |
|      | <i>Adjustments for:</i>                                       |                 |                                                   |                                                   |
| 02   | Depreciation and amortisation                                 | 13,14,<br>15,18 | 10,996,945,320<br>(6,776,373,977)                 | 7,772,077,649<br>-                                |
| 03   | Reversal of provisions                                        |                 | (104,291,614,783)                                 | (194,590,331,139)                                 |
| 05   | Profits from investing activities                             |                 | 9,161,825,773                                     | 35,180,964,807                                    |
| 06   | Interest expenses                                             | 33              |                                                   |                                                   |
| 08   | <b>Operating profit before changes in<br/>working capital</b> |                 | <b>129,654,530,581</b>                            | <b>175,552,485,469</b>                            |
| 09   | Increase in receivables                                       |                 | (154,616,114,593)                                 | (517,539,077,450)                                 |
| 10   | (Increase) decrease in inventories                            |                 | (615,551,299,027)                                 | 221,144,960,256                                   |
| 11   | Increase (decrease) in payables                               |                 | 257,151,102,468                                   | (131,638,106,136)                                 |
| 12   | Increase in prepaid expenses                                  |                 | (30,750,832,284)                                  | (15,547,041,207)                                  |
| 14   | Interest paid                                                 |                 | (30,405,253,645)                                  | (41,660,375,372)                                  |
| 15   | Corporate income tax paid                                     | 21              | (105,670,889,341)                                 | (183,891,963,795)                                 |
| 17   | Other cash outflows used in<br>operating activities           |                 | (18,477,121,783)                                  | (115,000,000)                                     |
| 20   | <b>Net cash flows used in operating<br/>activities</b>        |                 | <b>(568,665,877,624)</b>                          | <b>(493,694,118,235)</b>                          |
|      | <b>II. CASH FLOWS FROM<br/>INVESTING ACTIVITIES</b>           |                 |                                                   |                                                   |
| 21   | Purchases of fixed assets                                     |                 | (8,403,038,042)                                   | (3,307,887,126)                                   |
| 23   | Loans to other entities                                       |                 | (42,000,000,000)                                  | (45,925,792,236)                                  |
| 24   | Collections from borrowers                                    |                 | 36,795,811,267                                    | 236,988,551,748                                   |
| 25   | Payments for investments in<br>another entity                 |                 | (545,000,000,000)                                 | (73,126,925,073)                                  |
| 26   | Proceeds from disposal of<br>investments in other entities    |                 | -                                                 | 33,460,000,000                                    |
| 27   | Interest and dividends received                               |                 | 63,600,112,189                                    | 56,387,840,171                                    |
| 30   | <b>Net cash flows (used in) from<br/>investing activities</b> |                 | <b>(495,007,114,586)</b>                          | <b>204,475,787,484</b>                            |

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the six-month period ended 30 June 2020

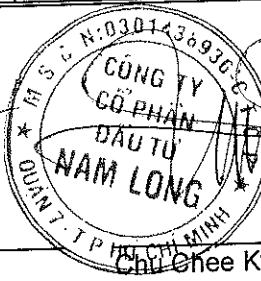
VND

| Code | ITEMS                                                           | Notes    | For the six-month period ended 30 June 2020 | For the six-month period ended 30 June 2019 |
|------|-----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|      | <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                |          |                                             |                                             |
| 31   | Capital contribution from non-controlling interests             | 29       | -                                           | 572,500,000,000                             |
| 32   | Capital redemption to non-controlling interests                 | 29       | (6,617,886,893)                             | (324,329,680,006)                           |
| 33   | Drawdown of borrowings                                          | 24.3     | 742,615,419,537                             | 232,837,394,942                             |
| 34   | Repayment of borrowings                                         | 24.3     | (43,790,238,448)                            | (327,284,077,315)                           |
| 36   | Dividends paid to equity holders                                | 28.3, 29 | (141,421,224,951)                           | (138,448,281,364)                           |
| 40   | <b>Net cash flows from financing activities</b>                 |          | <b>550,786,069,245</b>                      | <b>15,275,356,257</b>                       |
| 50   | <b>Net decrease in cash and cash equivalents for the period</b> |          | <b>(512,886,922,965)</b>                    | <b>(273,942,974,494)</b>                    |
| 60   | <b>Cash and cash equivalents at beginning of period</b>         |          | <b>1,900,653,285,537</b>                    | <b>2,084,176,325,661</b>                    |
| 70   | <b>Cash and cash equivalents at end of period</b>               | 5        | <b>1,387,766,362,572</b>                    | <b>1,810,233,351,167</b>                    |

Bui Hoang Vu  
Preparer

Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Chi Chee Kwang  
General Director



10 August 2020

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

# 1. CORPORATE INFORMATION

Nam Long Investment Corporation ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103004194 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment ("DPI") on 27 December 2005, and the 21<sup>st</sup> amended BRC dated 23 October 2019.

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 30 June 2020, the Company has fourteen direct subsidiaries, four indirect subsidiaries, one associate and two jointly-controlled entities with details as follows:

| <i>Companies</i>                                                                   | <i>Locations</i>          | <i>Businesses</i>             | <i>Ownership rights %</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Subsidiaries</b>                                                                |                           |                               |                           |
| Nam Long VCD Corporation                                                           | Long An Province          | Construction and real estate  | 99.91                     |
| Nguyen Son Real Estate Joint Stock Company ("Nguyen Son")                          | Ho Chi Minh City ("HCMC") | Real estate                   | 87.33                     |
| Nam Phan Investment Corporation                                                    | HCMC                      | Construction and real estate  | 100                       |
| Paragon Dai Phuoc One Member Liability Company Limited                             | HCMC                      | Real estate                   | 100                       |
| Nam Long Apartment Development Corporation                                         | HCMC                      | Construction and real estate  | 99.98                     |
| 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                   | 50.00                     |
| 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                       |
| <b>Jointly-controlled entities</b>                                                 |                           |                               |                           |
| NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")                                      | HCMC                      | Real estate                   | 50.00                     |
| Southgate Joint Stock Company ("Southgate")                                        | 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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

**1. CORPORATE INFORMATION (continued)**

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

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

The number of the Group's employees as at 30 June 2020 is 642 (31 December 2019: 625 employees).

**2. BASIS OF PREPARATION**

**2.1 Applied accounting Standards and System**

The interim consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND") are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System, Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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

**2.2 Applied accounting documentation system**

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

**2.3 Fiscal year**

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**2.4 Accounting currency**

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

**2.5 Basis of consolidation**

The interim consolidated financial statements comprise the interim financial statements of the parent company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2020.

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

The interim financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting period 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 interim consolidated income statement and within equity in the interim consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

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

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

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

**3.2 Inventories**

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

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

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

*Provision for obsolete inventories*

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.3 Receivables**

Receivables are presented in the interim 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 interim 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 interim 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 interim 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 interim consolidated income statement.

*Land use rights ("LURs")*

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

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

**3.5 Leased assets**

*Where the Group is the lessee*

Rentals under operating leases are charged to the interim 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 interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.6 Depreciation and amortisation**

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

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

**3.7 Investment properties**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Borrowing costs**

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.9 Prepaid expenses**

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

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

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

**3.10 Business combinations and goodwill**

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

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquirer's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the interim consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortized 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 interim consolidated income statement.

**3.11 Investments**

*Investments in associates*

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

Under the equity method, the investment is carried in the interim 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 interim 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 interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividends/profit sharing received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.11 Investments (continued)**

*Investments in associates (continued)*

The interim 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.

*Interests in jointly-controlled entities*

The Group's investment in jointly-controlled entities is accounted for using the equity method of accounting. Under the equity method, the investment is carried in the interim consolidated balance sheet at cost plus post joint venture changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The interim 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 entity is presented on face of the interim 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 interim 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 interim 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 interim consolidated financial statements and deducted against the value of such investments.

**3.12 Payable and accruals**

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

**3.13 Accrual for severance pay**

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.14 Provision**

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

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

**3.15 Foreign currency transactions**

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

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

At the end of the period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the interim 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 interim consolidated income statement.

**3.16 Treasury shares**

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

**3.17 Appropriation of net profit**

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

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

► *Investment and development fund*

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

► *Other funds belonging to owners' equity*

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

► *Bonus and welfare fund*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.18 Earnings per share**

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

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 period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

**3.19 Revenue recognition**

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

*Revenue from construction contracts*

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

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

*Sale of villas, town houses, and apartments*

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

*Sale of residential plots and related infrastructure*

Revenue from the sale of residential plots and related infrastructure are recorded based on contract consideration received when residential plots and related infrastructure are transferred to the customers.

*Rendering of other services*

Revenue is recognised when services have been rendered and completed.

*Interest*

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

*Dividends*

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

*Rental income*

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

**3.20 Taxation**

*Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods 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 interim balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim 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 interim consolidated balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

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

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

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each interim 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 interim balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

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

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

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

#### 3.21 Related parties

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

#### 3.22 Segment information

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

### 4. BUSINESS COMBINATION

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

On 11 May 2020, the Company acquired additional 32,790 shares, equivalent to 0.11% equity interest in Nam Long ADC from an investor. Accordingly, the Company increased its ownership interest in Nam Long ADC from 99.87% to 99.98%.

The difference between consideration transferred and the value of net assets acquired in Nam Long ADC as at the transaction date amounting to VND 55,843,108 was recorded as an increase in undistributed earnings in the Group's consolidated balance sheet (Note 28.1).

### 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

|                      | VND                      |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
| Cash on hand         | 1,741,716,062            | 2,342,461,612            |
| Cash at banks        | 554,450,422,354          | 746,026,340,758          |
| Cash equivalents (*) | 831,574,224,156          | 1,152,284,483,167        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1,387,766,362,572</b> | <b>1,900,653,285,537</b> |

(\*) Cash equivalents comprised bank deposits with original maturities of less than three months and earned interest at the rates ranging from 4.1% to 4.7% per annum.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

6. SHORT-TERM INVESTMENTS

Held-to-maturity investments represented the term deposits at the commercial banks with the original maturities of less than twelve months and earned interest at the rates ranging from 6% to 7.4% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

|                                                  | VND                    |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| Trade receivables from other customers           | 372,867,644,794        | 321,386,197,498        |
| Trade receivables from related parties (Note 36) | 145,322,643,090        | 135,341,525,506        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>518,190,287,884</b> | <b>456,727,723,004</b> |

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

|                                                               | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| Advances for purchases of land use rights                     | 457,458,220,041        | 430,822,523,148        |
| - VSIP Hai Phong Company Limited                              | 255,816,965,255        | 255,447,310,043        |
| - Can Tho Land Fund Development Center                        | 157,019,486,563        | 126,517,440,795        |
| - Phu Duc Construction Material Manufacturing Company Limited | 23,448,855,904         | 22,004,463,804         |
| - Land Clearance and Compensation Board of District 7         | 19,577,752,319         | 19,577,752,319         |
| - Others                                                      | 1,595,160,000          | 7,275,556,187          |
| Advances for construction services                            | 345,323,235,350        | 303,043,562,566        |
| - Cotecons Construction Joint Stock Company                   | 144,850,658,520        | 186,013,813,237        |
| - Dien Quang Nguyen Construction Joint Stock Company          | 8,398,755,913          | 4,624,440,639          |
| - Others                                                      | 192,073,820,917        | 112,405,308,690        |
| Advances for purchase of shop houses                          | 16,410,149,995         | -                      |
| Others                                                        | 7,854,830,569          | 8,846,819,759          |
| <b>TOTAL</b>                                                  | <b>827,046,435,955</b> | <b>742,712,905,473</b> |
| In which:                                                     |                        |                        |
| Due from third parties                                        | 810,636,285,960        | 742,712,905,473        |
| Due from a related party (Note 36)                            | 16,410,149,995         | -                      |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

9. LOAN RECEIVABLES

|              | VND                    |                       |
|--------------|------------------------|-----------------------|
|              | 30 June 2020           | 31 December 2019      |
| Short-term   | 115,789,212,750        | -                     |
| Long-term    | -                      | 73,789,212,750        |
| <b>TOTAL</b> | <b>115,789,212,750</b> | <b>73,789,212,750</b> |

Details of the loan receivables are as follows:

| Borrower                      | 30 June 2020<br>VND    | Maturity date    | Interest rate<br>% p.a |
|-------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Ms Vu Bich Lan</b>         |                        |                  |                        |
| Loan 1                        | 31,318,248,580         | 24 April 2021    | 6.0                    |
| Loan 2                        | 18,200,000,000         | 24 April 2021    | 6.0                    |
|                               | <u>49,518,248,580</u>  |                  |                        |
| <b>Mr Tran Thanh Phong</b>    |                        |                  |                        |
| Loan 1                        | 25,000,000,000         | 16 August 2020   | 6.0                    |
| Loan 2                        | 12,000,000,000         | 25 August 2020   | 6.0                    |
| Loan 3                        | 5,000,000,000          | 18 December 2020 | 6.0                    |
|                               | <u>42,000,000,000</u>  |                  |                        |
| <b>Mr Nguyen Thanh Dong</b>   |                        |                  |                        |
| Loan 1                        | 16,230,004,170         | 24 April 2021    | 6.0                    |
| Loan 2                        | 8,040,960,000          | 24 April 2021    | 6.0                    |
|                               | <u>24,270,964,170</u>  |                  |                        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>115,789,212,750</b> |                  |                        |
| <i>In which:</i>              |                        |                  |                        |
| - Short-term loan receivables | 115,789,212,750        |                  |                        |
| - Long-term loan receivables  | -                      |                  |                        |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

# 10. OTHER RECEIVABLES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | VND                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| <b>Short-term</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                        |
| Deposits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 168,252,435,693        | 168,264,935,693        |
| Staff advances for land compensation purposes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 74,620,937,567         | 64,027,483,915         |
| Prepayment of corporate income tax based on payment progress of customers (i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 28,837,223,812         | 36,205,764,503         |
| Staff advances for other business purposes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 27,439,363,170         | 21,455,744,694         |
| Receivables of interest, dividends and shared profits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 15,042,257,055         | 17,040,638,527         |
| Receivable from investment in Business Cooperation Contracts ("BCC") (ii)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2,602,954,938          | 29,716,402,657         |
| Others                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17,394,229,926         | 15,628,989,000         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <u>334,189,402,161</u> | <u>352,339,958,989</u> |
| <b>Long-term</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |
| Deposit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6,369,009,678          | 353,675,211,689        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <u>340,558,411,839</u> | <u>706,015,170,678</u> |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |                        |
| <i>In which:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                        |
| Due from third parties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 335,380,544,315        | 700,923,303,154        |
| Due from related parties (Note 36)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5,177,867,524          | 5,091,867,524          |
| (i) 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. |                        |                        |
| (ii) 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 Nam Sai Gon Urban Area. The Group has 60% interest in this BCC. As at 30 June 2020, this project was under completion and hand-over stage.                                                                                             |                        |                        |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

# 11. INVENTORIES

|                                                    | VND                      |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
| Inventory properties under development (i)         | 4,909,081,012,010        | 4,292,967,461,006        |
| Engineering Procurement Contracts ("EPC") services | 3,076,109,702            | 3,124,109,702            |
| Construction materials                             | 1,518,364,774            | 2,032,616,751            |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>4,913,675,486,486</b> | <b>4,298,124,187,459</b> |
| (i) Inventory properties under development:        |                          |                          |
| Paragon Dai Phuoc project                          | 1,704,102,219,294        | 1,701,620,417,887        |
| Hoang Nam project (*) (**)                         | 1,308,998,835,330        | 951,810,992,088          |
| Vam Co Dong project (*) (**)                       | 930,997,550,737          | 864,637,432,683          |
| Phu Huu project                                    | 180,983,122,436          | 189,655,916,049          |
| Areco project (*) (**)                             | 156,247,030,492          | 156,086,601,205          |
| Long An project (*)                                | 137,161,501,262          | 10,352,127,885           |
| Nguyen Son project                                 | 126,115,559,900          | 126,442,560,774          |
| Can Tho project                                    | 112,475,378,699          | 62,928,900,699           |
| Phuoc Long B project – Extension                   | 83,546,775,026           | 79,894,074,535           |
| Tan Thuan Dong project                             | 58,410,644,602           | 47,712,651,797           |
| VSIP Hai Phong project                             | 51,388,051,405           | 41,325,850,640           |
| Binh Duong project ("Ehome 4 project")             | 25,618,957,492           | 24,155,627,412           |
| Phu Duc project                                    | 6,492,101,749            | 4,892,459,132            |
| Others                                             | 26,543,283,586           | 31,451,848,220           |

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

- LURs in An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province; and
- LURs in An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City;

(\*\*) During the period, the Group capitalised interest amounting to VND 38,159,316,007 to those inventory properties under development (30 June 2019: VND 8,924,669,331).

# 12. PREPAID EXPENSES

|                    | VND                   |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | 30 June 2020          | 31 December 2019      |
| <b>Short-term</b>  |                       |                       |
| Operating expenses | 1,431,054,638         | 680,690,909           |
| Tools and supplies | 303,747,157           | 1,184,913,573         |
| Others             | 1,237,482,276         | 587,887,183           |
|                    | <b>2,972,284,071</b>  | <b>2,453,491,665</b>  |
| <b>Long-term</b>   |                       |                       |
| Tools and supplies | 13,830,516,406        | 9,983,099,404         |
| Others             | 33,672,859,646        | 7,288,236,770         |
|                    | <b>47,503,376,052</b> | <b>17,271,336,174</b> |
| <b>TOTAL</b>       | <b>50,475,660,123</b> | <b>19,724,827,839</b> |

# Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

## 13. TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                        | Buildings and<br>structures | Machinery and<br>equipment | Means of<br>transportation | Office equipment<br>and furniture | Other assets    | Total            |
|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
|                                        |                             |                            |                            |                                   |                 | VND              |
| <b>Cost:</b>                           |                             |                            |                            |                                   |                 |                  |
| 31 December 2019                       | 59,864,739,978              | 21,068,896,786             | 17,189,050,855             | 8,982,210,231                     | 1,590,878,288   | 108,695,776,138  |
| New purchase                           | -                           | 974,881,000                | 2,621,565,402              | 102,800,000                       | 146,068,909     | 3,845,315,311    |
| Transfer from investment<br>properties | 13,314,432,596              | -                          | -                          | -                                 | -               | 13,314,432,596   |
| 30 June 2020                           | 73,179,172,574              | 22,043,777,786             | 19,810,616,257             | 9,085,010,231                     | 1,736,947,197   | 125,855,524,045  |
| <i>In which:</i>                       |                             |                            |                            |                                   |                 |                  |
| Fully depreciated                      | 4,662,421,086               | 1,455,877,105              | 5,252,607,415              | 3,839,576,994                     | 1,292,036,145   | 16,502,518,745   |
| <b>Accumulated depreciation:</b>       |                             |                            |                            |                                   |                 |                  |
| 31 December 2019                       | (23,439,800,657)            | (10,718,996,160)           | (9,776,863,098)            | (5,498,589,584)                   | (1,196,520,919) | (50,630,770,418) |
| Depreciation for the period            | (561,061,277)               | (1,082,836,155)            | (1,918,801,466)            | (95,615,920)                      | (246,404,389)   | (3,904,719,207)  |
| Transfer from investment<br>properties | (8,073,417,656)             | -                          | -                          | -                                 | -               | (8,073,417,656)  |
| 30 June 2020                           | (32,074,279,590)            | (11,801,832,315)           | (11,695,664,564)           | (5,594,205,504)                   | (1,442,925,308) | (62,608,907,281) |
| <b>Net carrying amount:</b>            |                             |                            |                            |                                   |                 |                  |
| 31 December 2019                       | 36,424,939,321              | 10,349,900,626             | 7,412,187,757              | 3,483,620,647                     | 394,357,369     | 58,065,005,720   |
| 30 June 2020                           | 41,104,892,984              | 10,241,945,471             | 8,114,951,693              | 3,490,804,727                     | 294,021,889     | 63,246,616,764   |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

#### 14. INTANGIBLE ASSETS

|                                     | <i>Land use rights</i> | <i>Computer software</i> | <i>VND<br/>Total</i>    |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Cost:</b>                        |                        |                          |                         |
| 31 December 2019                    | 13,936,263,191         | 13,951,768,155           | 27,888,031,346          |
| New purchase                        | -                      | 642,540,000              | 642,540,000             |
| Transfer from investment properties | 3,014,725,987          | -                        | 3,014,725,987           |
| 30 June 2020                        | <u>16,950,989,178</u>  | <u>14,594,308,155</u>    | <u>31,545,297,333</u>   |
| <i>In which:</i>                    |                        |                          |                         |
| <i>Fully amortised</i>              | -                      | 5,530,855,155            | 5,530,855,155           |
| <b>Accumulated amortisation:</b>    |                        |                          |                         |
| 31 December 2019                    | (2,073,364,075)        | (7,085,665,322)          | (9,159,029,397)         |
| Amortization for the period         | (3,075,000)            | (1,475,813,185)          | (1,478,888,185)         |
| Transfer from investment properties | (2,642,921,938)        | -                        | (2,642,921,938)         |
| 30 June 2020                        | <u>(4,719,361,013)</u> | <u>(8,561,478,507)</u>   | <u>(13,280,839,520)</u> |
| <b>Net carrying amount:</b>         |                        |                          |                         |
| 31 December 2019                    | <u>11,862,899,116</u>  | <u>6,866,102,833</u>     | <u>18,729,001,949</u>   |
| 30 June 2020                        | <u>12,231,628,165</u>  | <u>6,032,829,648</u>     | <u>18,264,457,813</u>   |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

# 15. INVESTMENT PROPERTIES

|                                                   |                 |                          | VND              |
|---------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
|                                                   | Land use rights | Buildings and structures | Total            |
| <b>Cost:</b>                                      |                 |                          |                  |
| 31 December 2019                                  | 9,927,682,139   | 200,127,106,712          | 210,054,788,851  |
| Transfer from inventories                         | -               | 4,032,165,704            | 4,032,165,704    |
| Transfer to fixed assets                          | (3,014,725,987) | (13,314,432,596)         | (16,329,158,583) |
| 30 June 2020                                      | 6,912,956,152   | 190,844,839,820          | 197,757,795,972  |
| <i>In which:</i>                                  |                 |                          |                  |
| <i>Fully depreciated</i>                          | -               | 816,491,827              | 816,491,827      |
| <b>Accumulated depreciation and amortisation:</b> |                 |                          |                  |
| 31 December 2019                                  | (8,688,915,040) | (15,948,625,963)         | (24,637,541,003) |
| Charge for the period                             | (166,692,974)   | (4,686,463,104)          | (4,853,156,078)  |
| Transfer to fixed assets                          | 2,642,921,938   | 8,073,417,656            | 10,716,339,594   |
| 30 June 2020                                      | (6,212,686,076) | (12,561,671,411)         | (18,774,357,487) |
| <b>Net carrying amount:</b>                       |                 |                          |                  |
| 31 December 2019                                  | 1,238,767,099   | 184,178,480,749          | 185,417,247,848  |
| 30 June 2020                                      | 700,270,076     | 178,283,168,409          | 178,983,438,485  |

## Additional disclosures:

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

|                                                                                                   |                                             | VND                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                   | For the six-month period ended 30 June 2020 | For the six-month period ended 30 June 2019 |
| Rental income from investment properties                                                          | 6,343,349,872                               | 9,140,005,308                               |
| Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period | (4,564,008,414)                             | (5,061,736,082)                             |

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 30 June 2020. However, given the present occupancy of these properties and the market value of the land, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

|                         | VND                    |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| Educational project (*) | 194,714,159,973        | 190,850,089,742        |
| Office renovation       | 3,219,256,544          | 3,168,144,044          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>197,933,416,517</b> | <b>194,018,233,786</b> |

(\*) This represented the educational project on an area of 8,844 m2 in Tan Thuan Dong Ward, District 7, Ho Chi Minh City (Note 23). As at 30 June 2020, this project was still under finalized stage.

17. LONG-TERM INVESTMENTS

|                                                                         | VND                      |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                         | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
| Investments in an associate and jointly-controlled entities (Note 17.1) | 1,849,077,706,792        | 1,806,387,822,726        |
| Other long-term investments (Note 17.2)                                 | 949,914,325,482          | 2,409,000,000            |
| <b>TOTAL</b>                                                            | <b>2,798,992,032,274</b> | <b>1,808,796,822,726</b> |

17.1 Investments in an associate and jointly-controlled entities

| Entities                                     | Business    | 30 June 2020 |                          | 31 December 2019 |                          |
|----------------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
|                                              |             | Interest %   | Cost of investment VND   | Interest %       | Cost of investment VND   |
|                                              |             |              |                          |                  |                          |
| Southgate Joint Stock Company (i)            | Real estate | 50.00        | 916,500,000,000          | 50.00            | 916,500,000,000          |
| NNH Mizuki Joint Stock Company (ii)          | 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              |
| <b>TOTAL</b>                                 |             |              | <b>1,667,334,000,000</b> |                  | <b>1,667,334,000,000</b> |

(i) The principal activity of Southgate Joint Stock Company ("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.

(ii) The principal activity of NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki") 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.

# Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

## 17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

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

Details of investments in an associate and jointly-controlled entities are as follows:

|                                                      | Anabuki NL           | NNH Mizuki             | Southgate              | VND<br>Total             |
|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Cost of investment:</b>                           |                      |                        |                        |                          |
| 31 December 2019 and 30 June 2020                    | <u>834,000,000</u>   | <u>750,000,000,000</u> | <u>916,500,000,000</u> | <u>1,667,334,000,000</u> |
| <b>Accumulated share in post-acquisition profit:</b> |                      |                        |                        |                          |
| 31 December 2019                                     | <u>1,166,987,179</u> | <u>138,835,258,286</u> | <u>(948,422,739)</u>   | <u>139,053,822,726</u>   |
| Share in post-acquisition profit for the period      | <u>1,705,620,310</u> | <u>41,276,308,498</u>  | <u>(292,044,742)</u>   | <u>42,689,884,066</u>    |
| 30 June 2020                                         | <u>2,872,607,489</u> | <u>180,111,566,784</u> | <u>(1,240,467,481)</u> | <u>181,743,706,792</u>   |
| <b>Net carrying amount:</b>                          |                      |                        |                        |                          |
| 31 December 2019                                     | <u>2,000,987,179</u> | <u>888,835,258,286</u> | <u>915,551,577,261</u> | <u>1,806,387,822,726</u> |
| 30 June 2020                                         | <u>3,706,607,489</u> | <u>930,111,566,784</u> | <u>915,259,532,519</u> | <u>1,849,077,706,792</u> |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 Investment in other entities

| Name of entity                           | Business             | 30 June 2020     |                        | 31 December 2019 |                      |
|------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------------|
|                                          |                      | Control interest | Cost of investment     | Control interest | Cost of investment   |
|                                          |                      | %                | VND                    | %                | VND                  |
| Dong Nai Waterfront City LLC (*)         | Real estate          | 10.50            | 947,505,325,482        | -                | -                    |
| Hong Phat Finance Investment Corporation | Financing activities | 1.25             | 2,409,000,000          | 1.25             | 2,409,000,000        |
| <b>TOTAL</b>                             |                      |                  | <b>949,914,325,482</b> |                  | <b>2,409,000,000</b> |

(\*) During the period, the Group entered into the Capital Transfer Agreement with Portsville Pte. Ltd to acquire a part of its ownership interest in Dong Nai Waterfront City LLC for a total consideration of VND 2,313,000,000,000. The principal activity of Dong Nai Waterfront City LLC is to develop Dong Nai Waterfront Area on an area of 169,3 hectares in Long Hung Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.

18. GOODWILL

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
|                                   | VND                                    |
|                                   | Goodwill arising from investment in 6D |
| <b>Cost:</b>                      |                                        |
| 31 December 2019 and 30 June 2020 | 7,601,818,460                          |
| <b>Accumulated amortisation:</b>  |                                        |
| 31 December 2019                  | (760,181,850)                          |
| Amortization for the period       | (760,181,850)                          |
| 30 June 2020                      | (1,520,363,700)                        |
| <b>Net carrying amount:</b>       |                                        |
| 31 December 2019                  | 6,841,636,610                          |
| 30 June 2020                      | 6,081,454,760                          |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

19. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

|                                                   | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| Trade payables to third parties                   |                        |                        |
| - Hung QuocThinh Services Trading Company Limited | 38,965,650,942         | 4,120,673,398          |
| - Pham Nguyen Construction Joint Stock Company    | 35,217,434,400         | -                      |
| - Viet Thanh Joint Stock Company                  | 12,840,977,158         | 21,569,392,773         |
| - Phan Vu Investment Corporation                  | 9,519,618,823          | 11,501,832,822         |
| - Central Construction Joint Stock Company        | 6,627,500,000          | 8,443,634,571          |
| - Hong Ha Cement Joint Stock Company              | 6,036,531,499          | 6,316,047,502          |
| - C.N.D Aluminium Glass Co., Ltd                  | 4,561,293,764          | 9,413,282,264          |
| - Payables to other construction contractors      | 78,625,100,333         | 113,340,610,746        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>192,394,106,919</b> | <b>174,705,474,076</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:

|                                         | VND                      |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                         | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
| Advances from other customers           | 1,539,699,946,051        | 1,244,504,246,045        |
| Advances from related parties (Note 36) | 175,767,490,019          | 77,204,999,225           |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>1,715,467,436,070</b> | <b>1,321,709,245,270</b> |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

21. STATUTORY OBLIGATIONS AND TAX RECEIVABLES

|                                                          | 31 December 2019       | Increase               | Decrease                 | VND<br>30 June 2020    |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Receivable</b>                                        |                        |                        |                          |                        |
| Corporate income tax ("CIT")                             | 145,011,226            | 134,765,779            | (199,042,524)            | 80,734,481             |
| Value-added tax                                          | 106,731,537,209        | 141,330,854,859        | (118,892,486,877)        | 129,169,905,191        |
| Other taxes                                              | 103,997,071            | -                      | (1,699,011)              | 102,298,060            |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>106,980,545,506</b> | <b>141,465,620,638</b> | <b>(119,093,228,412)</b> | <b>129,352,937,732</b> |
| <b>Payable</b>                                           |                        |                        |                          |                        |
| Corporate income tax                                     | 178,904,045,673        | 22,438,202,124         | (105,670,889,341)        | 95,671,358,456         |
| In which:                                                |                        |                        |                          |                        |
| Current income tax                                       | 146,013,992,393        | 15,069,661,433         | (87,917,699,224)         | 73,165,954,602         |
| Prepayment of CIT based on payment progress of customers | 32,890,053,280         | 7,368,540,691          | (17,753,190,117)         | 22,505,403,854         |
| Value-added tax                                          | 62,508,934,612         | 109,758,011,352        | (166,568,961,406)        | 5,697,984,558          |
| Personal income tax                                      | 6,386,214,172          | 39,829,560,805         | (43,579,056,079)         | 2,636,718,898          |
| Other tax                                                | 3,892,473,215          | 5,914,773,488          | (6,804,305,510)          | 3,002,941,193          |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>251,691,667,672</b> | <b>177,940,547,769</b> | <b>(322,623,212,336)</b> | <b>107,009,003,105</b> |

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

|                              | 30 June 2020           | VND<br>31 December 2019 |
|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Cost-to-complete of projects | 406,818,714,401        | 433,323,401,565         |
| Interest expense payables    | 14,579,845,851         | 6,755,140,458           |
| Other operating costs        | 46,004,556,071         | 47,976,324,459          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>467,403,116,323</b> | <b>488,054,866,482</b>  |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

23. OTHER PAYABLES

|                                                | VND                    |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| <b>Short-term</b>                              |                        |                        |
| Investment contributions received for BCC (*)  | 253,276,351,068        | 245,498,564,091        |
| Maintenance and warranty expenses              | 128,153,160,044        | 125,059,997,676        |
| Deposit received for capital transfer          | 100,000,000,000        | 100,000,000,000        |
| Deposits from customers                        | 74,250,482,152         | 19,543,588,562         |
| Dividends payable to non-controlling interests | 1,552,986,932          | 18,388,330,046         |
| Payables for on-going projects                 | -                      | 10,170,673,059         |
| Others                                         | 32,489,559,877         | 42,827,409,238         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>589,722,540,073</b> | <b>561,488,562,672</b> |
| <b>Long term</b>                               |                        |                        |
| Deposits received                              | 84,316,082,535         | 104,304,911,366        |
| Others                                         | 183,531,389            | 159,545,529            |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>84,499,613,924</b>  | <b>104,464,456,895</b> |

(\*) This amount represented the BCC with Khai Sang Corporation amounting to VND 253,276,351,068 (as at 31 December 2019: 245,498,564,091 VND) to develop educational project (a part of Tan Thuan Dong project - Note 16) on an area of 8,844 m<sup>2</sup> in Tan Thuan Dong Ward, District 7, Ho Chi Minh City. As at 30 June 2020, this project was still under construction stage.

24. LOANS

|                                        | VND                      |                        |
|----------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                        | 30 June 2020             | 31 December 2019       |
| <b>Short-term</b>                      |                          |                        |
| Short-term loan from banks (Note 24.1) | 442,106,393,455          | 63,282,000,000         |
| <b>Long-term</b>                       |                          |                        |
| Bonds (Note 24.2)                      | 1,130,945,699,371        | 626,241,274,121        |
| Loans from banks                       | -                        | 179,999,212,366        |
|                                        | 1,130,945,699,371        | 806,240,486,487        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1,573,052,092,826</b> | <b>869,522,486,487</b> |

# Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

## 24. LOANS (continued)

### 24.1 Short-term loans from banks

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

| <i>Banks</i>                              | <i>30 June 2020</i>    | <i>Maturity date</i> | <i>Purpose</i>                                                                                                                                       | <i>Interest rate</i> | <i>Description of collaterals</i>                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <i>VND</i>             |                      |                                                                                                                                                      | <i>% p.a</i>         |                                                                                          |
| HSBC Bank (Vietnam) Ltd                   | 179,999,212,366        | 13 May 2021          | Investment and development of Areco commercial housing project in an area of about 8,179 meters in Linh Tay Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City | 8%                   | LUR and associated assets of Areco Project (Note 11)                                     |
| Orient Commercial Joint Stock Bank        |                        |                      |                                                                                                                                                      |                      |                                                                                          |
| Loan 1                                    | 120,000,000,000        | 27 April 2021        | Support working capital                                                                                                                              | 9.2% - 9.5%          | 9,500,000 shares of the Company owned by Nam Khang                                       |
| Loan 2                                    | 72,149,181,089         | 4 June 2021          |                                                                                                                                                      | 8.11% - 8.31%        | Unsecured                                                                                |
| Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited | 69,958,000,000         | 25 September 2020    |                                                                                                                                                      | 6.5% - 7.5%          | LUR and associated assets of An Thanh Ward, Ben Luc District, Long An Province (Note 11) |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>442,106,393,455</b> |                      |                                                                                                                                                      |                      |                                                                                          |

# Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

## 24. LOANS (continued)

### 24.2 Bonds

| Arrangement organizations                       | Owner                                                                                                        | Amount<br>VND                                        | Interest rate<br>% p.a                                                                                                         | Maturity<br>date | Purpose                                                                             | Collateral                                                                         |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Ho Chi Minh Securities Corporation              | Manulife (Vietnam) Limited<br>AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd<br>Generali Vietnam Life Insurance L.L.C | 510,000,000,000<br>120,000,000,000<br>30,000,000,000 | 6.5% + 2.5%<br>guarantee fee<br>to GuarantCo<br>Management<br>Company Limited - a<br>provider guarantee<br>party for this bond | 19 June<br>2025  | Implement the<br>Company's<br>investment<br>plans and<br>projects<br>by the Company | 80,824,459 Nam<br>Long VCD<br>Corporation's<br>shares owned<br>by the Company      |
| Vietcombank Securities Company Limited ("VCBS") | Manulife (Vietnam) Limited<br>VCBS                                                                           | 300,000,000,000<br>80,000,000,000                    |                                                                                                                                |                  |                                                                                     | Land used rights<br>at An Thanh<br>Ward, Ben Luc                                   |
| Vietcombank Fund Management Limited ("VCBS")    | Vietcombank Fund Management<br>Kwe Beteiligungen AG                                                          | 52,000,000,000<br>47,000,000,000                     |                                                                                                                                |                  |                                                                                     | District, Long An<br>Province owned<br>by Nam Long<br>VCD Corporation<br>(Note 11) |
| AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd           | AIA (Vietnam) Life Insurance Co., Ltd                                                                        | 8,000,000,000                                        | 10.5%                                                                                                                          | 17 June<br>2023  | Implement the<br>Company's<br>investment<br>plans and<br>projects                   |                                                                                    |
| Generali Vietnam Life Insurance L.L.C           | Generali Vietnam Life Insurance L.L.C                                                                        | 5,000,000,000                                        |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Arventus Limited                                | Arventus Limited                                                                                             | 4,000,000,000                                        |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Ms Khuat Thu Huyen                              | Ms Khuat Thu Huyen                                                                                           | 4,000,000,000                                        |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
|                                                 |                                                                                                              | <b>1,160,000,000,000</b>                             |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Less:                                           |                                                                                                              |                                                      |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Issuance costs                                  |                                                                                                              | (29,054,300,629)                                     |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| <b>As at 30 June 2020</b>                       |                                                                                                              | <b>1,130,945,699,371</b>                             |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| In which:                                       |                                                                                                              |                                                      |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Non-current portion                             |                                                                                                              | 1,130,945,699,371                                    |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |
| Current portion                                 |                                                                                                              | -                                                    |                                                                                                                                |                  |                                                                                     |                                                                                    |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Movements of loans and bond during the period

|                                                                    | Loans                  | Bond                     | VND<br>Total             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 31 December 2019                                                   | 243,281,212,366        | 626,241,274,121          | 869,522,486,487          |
| Drawdown from borrowings                                           | 242,615,419,537        | 500,000,000,000          | 742,615,419,537          |
| Repayment from borrowings                                          | (43,790,238,448)       | -                        | (43,790,238,448)         |
| Allocated cost of issuing<br>increasing book value of the<br>bonds | -                      | 4,704,425,250            | 4,704,425,250            |
| 30 June 2020                                                       | <u>442,106,393,455</u> | <u>1,130,945,699,371</u> | <u>1,573,052,092,826</u> |

25. BONUS AND WELFARE FUND

|                      | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | VND<br>For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
|----------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Beginning balance    | 59,808,784,491                                    | 43,990,827,616                                           |
| Increase (Note 28.1) | 48,420,000,000                                    | 42,010,740,000                                           |
| Fund usage           | (8,867,121,783)                                   | (9,550,054,759)                                          |
| Ending balance       | <u>99,361,662,708</u>                             | <u>76,451,512,857</u>                                    |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

**26. UNEARNED REVENUE**

Unearned revenue included:

- The value of the Group's income received from the transfer part of Mizuki Park Project to NNH Mizuki Joint Stock Company and from the transfer part of Vam Co Dong Residence Project to Southgate deferred as at reporting date, which is proportionate to the ownership of the Group in these joint ventures; and
- The rental fees which was received in advance for the whole rental period.

Details are as follow:

|                                 | VND                           |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                 | 30 June 2020                  | 31 December 2019              |
| <b>Short-term</b>               |                               |                               |
| Rental fees received in advance | <u>6,326,457,019</u>          | <u>6,667,470,512</u>          |
| <b>Long-term</b>                |                               |                               |
| Vam Co Dong Residence Project   | 395,951,385,000               | 395,951,385,000               |
| Mizuki Park Project             | 219,805,805,873               | 244,941,295,332               |
| Rental fees received in advance | <u>52,726,489,420</u>         | <u>53,895,696,739</u>         |
|                                 | <u>668,483,680,293</u>        | <u>694,788,377,071</u>        |
| <b>TOTAL</b>                    | <u><b>674,810,137,312</b></u> | <u><b>701,455,847,583</b></u> |

**27. PROVISIONS**

The balance represented the provision for warranty for works, work items completed, handed over as at the reporting date.

# Nam Long Investment Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period 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>For the six-month period ended 30 June 2019</b>                                                     |                   |                 |                   |                                 |                                         |                        |                   |
| 1 January 2019                                                                                         | 2,391,369,180,000 | 988,508,364,367 | (86,203,408,000)  | 10,709,490,423                  | 2,216,611,139                           | 1,293,714,724,748      | 4,600,314,962,677 |
| Capital redemption                                                                                     | -                 | -               | (296,730,939,400) | -                               | -                                       | -                      | (296,730,939,400) |
| Net profit after tax                                                                                   | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | 265,754,714,526        | 265,754,714,526   |
| Dividends declared                                                                                     | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (66,606,599,264)       | (66,606,599,264)  |
| Bonus and welfare fund                                                                                 | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (42,010,740,000)       | (42,010,740,000)  |
| Remuneration of the Board of Directors                                                                 | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (7,630,000,000)        | (7,630,000,000)   |
| Utilisation of funds                                                                                   | -                 | -               | -                 | -                               | (152,164,121)                           | -                      | (152,164,121)     |
| Others                                                                                                 | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (267,256,649)          | (267,256,649)     |
| 30 June 2019                                                                                           | 2,391,369,180,000 | 988,508,364,367 | (382,934,347,400) | 10,709,490,423                  | 2,064,447,018                           | 1,442,954,843,361      | 4,452,671,977,769 |
| <b>For the six-month period ended 30 June 2020</b>                                                     |                   |                 |                   |                                 |                                         |                        |                   |
| 1 January 2020                                                                                         | 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 |
| Net profit after tax                                                                                   | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | 178,787,989,046        | 178,787,989,046   |
| Bonus and welfare fund (i)                                                                             | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (48,420,000,000)       | (48,420,000,000)  |
| Remuneration of the Board of Directors                                                                 | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (9,610,000,000)        | (9,610,000,000)   |
| Dividends declared (ii)                                                                                | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | (114,659,221,530)      | (114,659,221,530) |
| Equity transactions with non-controlling interests in subsidiaries without changing control (Note 4.1) | -                 | -               | -                 | -                               | -                                       | -                      | -                 |
| Utilisation of funds                                                                                   | -                 | -               | -                 | -                               | (1,228,745,539)                         | (55,843,108)           | (1,228,745,539)   |
| 30 June 2020                                                                                           | 2,597,025,750,000 | 988,508,364,367 | (382,934,347,400) | 10,709,490,423                  | 987,865,600                             | 1,845,344,178,713      | 5,059,641,301,703 |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

## 28. OWNERS' EQUITY (continued)

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

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

### 28.2 Shares

|                                  | Number of shares      |                           |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                  | As at<br>30 June 2020 | As at<br>31 December 2019 |
| <b>Authorized shares</b>         | <b>259,702,575</b>    | <b>259,702,575</b>        |
| <b>Issued shares</b>             |                       |                           |
| <i>Issued and paid-up shares</i> | 259,702,575           | 259,702,575               |
| Ordinary shares                  | 259,702,575           | 259,702,575               |
| <b>Treasury shares</b>           |                       |                           |
| <i>Held by subsidiaries</i>      | (9,544,956)           | (9,544,956)               |
| Ordinary shares                  | (9,544,956)           | (9,544,956)               |
| <i>Held by the Company</i>       | (10,000,000)          | (10,000,000)              |
| Ordinary shares                  | (10,000,000)          | (10,000,000)              |
| <b>Shares in circulation</b>     |                       |                           |
| Ordinary shares                  | 240,157,619           | 240,157,619               |

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

### 28.3 Increase and decrease in share capital

|                               | VND                                               |                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                               | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| <b>Share capital</b>          |                                                   |                                                   |
| Beginning and ending balances | 2,597,025,750,000                                 | 2,391,369,180,000                                 |
| Cash dividends declared       | 114,659,221,530                                   | 66,606,599,264                                    |
| Dividends paid by cash        | 131,494,564,644                                   | 66,606,599,264                                    |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

|                                         | VND                      |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                         | 30 June 2020             | 31 December 2019         |
| Contributed charter capital             | 1,022,082,407,077        | 1,028,700,293,970        |
| Undistributed earnings                  | 86,208,970,753           | 89,962,523,479           |
| Share premium                           | 26,394,994,873           | 26,394,994,873           |
| Other funds belonging to owners' equity | 577,917,539              | 577,917,539              |
| Asset revaluation reserve               | 63,818,489               | 63,818,489               |
| Investment and development fund         | 62,463,835               | 62,463,835               |
| Treasury shares                         | (656,280,000)            | (656,280,000)            |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>1,134,734,292,566</b> | <b>1,145,105,732,185</b> |

Movements of non-controlling interests are as follows:

|                                                                                                | VND                                               |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| 1 January 2020                                                                                 | 1,145,105,732,185                                 | 684,189,248,746                                   |
| Net profit for the period                                                                      | 6,173,107,581                                     | 18,722,750,571                                    |
| Additional capital contribution                                                                | -                                                 | 572,500,000,000                                   |
| Capital deduction by offsetting to receivables                                                 | -                                                 | (26,605,570,000)                                  |
| Fund contribution                                                                              | -                                                 | (4,693,097)                                       |
| Equity transactions with non-controlling interests<br>in subsidiaries without changing control | (599,956,893)                                     | -                                                 |
| Capital withdrawal by cash                                                                     | (6,017,930,000)                                   | (27,598,740,606)                                  |
| Dividends paid by cash                                                                         | (9,926,660,307)                                   | (71,841,682,100)                                  |
| <b>30 June 2020</b>                                                                            | <b>1,134,734,292,566</b>                          | <b>1,149,361,313,514</b>                          |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

30. REVENUES

30.1 Revenues from sale of goods and rendering of services

|                                                  | VND                                               |                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                  | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| <b>Gross revenues</b>                            | <b>658,138,827,651</b>                            | <b>935,347,732,961</b>                            |
| <i>In which:</i>                                 |                                                   |                                                   |
| Sales from construction and EPC services         | 404,307,253,543                                   | 156,181,274,296                                   |
| Sale of land, apartments, town houses and villas | 175,454,284,473                                   | 722,272,779,046                                   |
| Rendering of services                            | 21,625,508,380                                    | 36,859,337,165                                    |
| Sales from transferring projects                 | 50,408,431,383                                    | 10,894,337,146                                    |
| Rental income from investment properties         | 6,343,349,872                                     | 9,140,005,308                                     |
| <b>Less</b>                                      | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                          |
| Sales deduction                                  | -                                                 | -                                                 |
| <b>Net revenues</b>                              | <b>658,138,827,651</b>                            | <b>935,347,732,961</b>                            |
| <i>In which:</i>                                 |                                                   |                                                   |
| Sales from construction and EPC services         | 404,307,253,543                                   | 156,181,274,296                                   |
| Sale of land, apartments, town houses and villas | 175,454,284,473                                   | 722,272,779,046                                   |
| Rendering of services                            | 21,625,508,380                                    | 36,859,337,165                                    |
| Sales from transferring projects                 | 50,408,431,383                                    | 10,894,337,146                                    |
| Rental income from investment properties         | 6,343,349,872                                     | 9,140,005,308                                     |
| <i>In which:</i>                                 |                                                   |                                                   |
| Sale to other parties                            | 220,739,358,456                                   | 754,003,561,767                                   |
| Sale to related parties (Note 36)                | 437,399,469,195                                   | 181,344,171,194                                   |

30.2 Finance income

|                                    | VND                                               |                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                    | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Profit received from BCCs          | 32,886,552,281                                    | 16,377,914,474                                    |
| Interest income                    | 28,715,178,436                                    | 33,296,020,365                                    |
| Gain from disposal of a subsidiary | -                                                 | 6,916,883,500                                     |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>61,601,730,717</b>                             | <b>56,590,818,339</b>                             |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

31. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

|                                                  | VND                                               |                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                  | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Cost of construction and EPC services            | 229,084,577,664                                   | 67,824,134,778                                    |
| Cost of land, apartments, town houses and villas | 97,124,314,653                                    | 486,922,762,630                                   |
| Cost of rendering of services                    | 7,366,894,740                                     | 25,152,738,004                                    |
| Cost of transferring projects                    | 24,662,296,397                                    | 5,330,048,255                                     |
| Operating costs of investment properties         | 4,564,008,414                                     | 5,061,736,082                                     |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>362,802,091,868</b>                            | <b>590,291,419,749</b>                            |

32. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

|                                            | VND                                               |                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                            | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| <b>Selling expenses</b>                    |                                                   |                                                   |
| Commission fees                            | 7,395,007,929                                     | 6,177,413,297                                     |
| Marketing fees and show-houses costs       | 1,985,349,787                                     | 37,310,715,172                                    |
| Salary expenses                            | 1,907,810,476                                     | 1,834,140,482                                     |
| Consultant fees                            | 88,083,333                                        | 371,604,875                                       |
| Others                                     | 4,003,072,544                                     | 9,339,783,104                                     |
|                                            | <u>15,379,324,069</u>                             | <u>55,033,656,930</u>                             |
| <b>General and administrative expenses</b> |                                                   |                                                   |
| Salary expenses                            | 112,747,444,881                                   | 75,943,379,714                                    |
| External services                          | 28,068,764,078                                    | 36,248,957,539                                    |
| Rental expenses                            | 5,846,057,651                                     | 3,893,293,111                                     |
| Depreciation expenses                      | 3,019,684,201                                     | 998,287,434                                       |
| Others                                     | 9,150,596,054                                     | 17,714,207,448                                    |
|                                            | <u>158,832,546,865</u>                            | <u>134,798,125,246</u>                            |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>174,211,870,934</b>                            | <b>189,831,782,176</b>                            |

33. FINANCE EXPENSES

|                                                  | VND                                               |                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                  | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Interest expenses on bonds issued and bank loans | 9,161,825,773                                     | 35,180,964,807                                    |
| Loss on disposal of an investment                | -                                                 | 400,000,000                                       |
| Other finance expenses                           | 289,227,190                                       | 37,968,447                                        |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>9,451,052,963</b>                              | <b>35,618,933,254</b>                             |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

34. OTHER INCOME AND EXPENSES

|                                 | VND                                                        |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                 | <i>For the six-month<br/>period ended<br/>30 June 2020</i> | <i>For the six-month<br/>period ended<br/>30 June 2019</i> |
| <b>Other income</b>             |                                                            |                                                            |
| Gain from contract compensation | 1,831,142,975                                              | -                                                          |
| Gain on bargain purchase        | -                                                          | 136,514,568,358                                            |
| Others                          | 10,267,501,091                                             | 3,386,491,123                                              |
|                                 | <u>12,098,644,066</u>                                      | <u>139,901,059,481</u>                                     |
| <b>Other expenses</b>           |                                                            |                                                            |
| Penalty                         | (1,783,672,474)                                            | -                                                          |
| Others                          | (5,716,650,013)                                            | (2,154,405,580)                                            |
|                                 | <u>(7,500,322,487)</u>                                     | <u>(2,154,405,580)</u>                                     |
| <b>OTHER PROFIT</b>             | <u><b>4,598,321,579</b></u>                                | <u><b>137,746,653,901</b></u>                              |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period 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 18% to 20% per entity.

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                                               |                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                           | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Current CIT expense                       | 13,552,406,001                                    | 29,723,153,246                                    |
| Under provision of CIT from previous year | 1,517,255,432                                     | 2,328,942,051                                     |
|                                           | 15,069,661,433                                    | 32,052,095,297                                    |
| Deferred tax expense                      | 20,532,990,188                                    | 10,660,213,758                                    |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>35,602,651,621</b>                             | <b>42,712,309,055</b>                             |

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

|                                           | VND                                               |                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                           | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| <b>Accounting profit before tax</b>       | <b>220,563,748,248</b>                            | <b>327,189,774,152</b>                            |
| At applicable CIT rate of tax 20%         | 44,403,068,113                                    | 59,428,923,709                                    |
| <i>Adjustments to increase (decrease)</i> | 4,835,691,110                                     | 7,698,757,523                                     |
| Non-deductible expenses                   | 1,517,255,432                                     | 2,328,942,051                                     |
| Under provision of CIT from previous year | 152,036,370                                       | 503,172,591                                       |
| Goodwill                                  | (8,537,976,813)                                   | (2,649,340,826)                                   |
| Profit share from associates              | -                                                 | (27,302,913,672)                                  |
| Gain on bargain purchases                 | -                                                 | 2,189,974,281                                     |
| Unrecognised deferred tax                 | (6,767,422,591)                                   | 514,793,398                                       |
| Others                                    |                                                   |                                                   |
| <b>CIT expense</b>                        | <b>35,602,651,621</b>                             | <b>42,712,309,055</b>                             |

#### 35.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the period. The taxable profit of the Group for the period differs from profit as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods 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 interim balance sheet date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period 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 periods.

VND

|                                                                                                                               | Interim consolidated<br>balance sheet |                         | Interim consolidated<br>income statement          |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                               | 30 June<br>2020                       | 31 December<br>2019     | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| <b>Deferred tax assets</b>                                                                                                    |                                       |                         |                                                   |                                                   |
| Intra-group<br>unrealised<br>profits<br>eliminated in<br>consolidation                                                        | 213,787,305,308                       | 230,285,696,758         | (16,498,391,450)                                  | (11,149,594,256)                                  |
| Accrued<br>expenses                                                                                                           | 25,514,452,098                        | 31,591,236,238          | (6,076,784,140)                                   | 146,397,435                                       |
| Others                                                                                                                        | 10,533,129,274                        | 2,677,317,219           | 7,855,812,055                                     | 342,983,063                                       |
|                                                                                                                               | <b>249,834,886,680</b>                | <b>264,554,250,215</b>  |                                                   |                                                   |
| <b>Deferred tax liabilities</b>                                                                                               |                                       |                         |                                                   |                                                   |
| Deductible<br>interest<br>expenses at<br>entity level but<br>capitalized on<br>the<br>consolidated<br>financial<br>statements | (17,768,420,146)                      | (11,954,793,493)        | (5,813,626,653)                                   | -                                                 |
| Fair value<br>adjustment on<br>assets<br>acquired in<br>business<br>combination                                               | (12,180,096,634)                      | (12,180,096,634)        | -                                                 | -                                                 |
|                                                                                                                               | <b>(29,948,516,780)</b>               | <b>(24,134,890,127)</b> |                                                   |                                                   |
| <b>Net deferred tax expense</b>                                                                                               |                                       |                         | <b>(20,532,990,188)</b>                           | <b>(10,660,213,758)</b>                           |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

### 36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

|                                              |                               |                          | VND                                               |                                                   |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                              |                               |                          | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Related parties                              | Relationship                  | Transactions             |                                                   |                                                   |
| NNH Mizuki                                   | Jointly-<br>controlled entity | Rendering of<br>services | 240,306,071,575                                   | 62,062,905,668                                    |
|                                              |                               | Sale of project          | 50,408,431,383                                    | 10,894,337,146                                    |
|                                              |                               | Other income             | 354,726,818                                       | 59,027,727                                        |
| Southgate                                    | Jointly-<br>controlled entity | Rendering of<br>services | 145,013,713,688                                   | 108,327,900,653                                   |
|                                              |                               | Other income             | 1,316,525,731                                     | -                                                 |
| Total revenue to related parties (Note 30.1) |                               |                          | 437,399,469,195                                   | 181,344,171,194                                   |

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

|                                              |                           |                       | VND                    |                        |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Related parties                              | Relationship              | Transactions          | 30 June 2020           | 31 December 2019       |
| <b>Short-term trade receivables (Note 7)</b> |                           |                       |                        |                        |
| NNH Mizuki                                   | Jointly-controlled entity | Rendering of services | 77,084,284,118         | 81,122,382,397         |
| Southgate                                    | Jointly-controlled entity | Rendering of services | 68,187,358,972         | 54,168,143,109         |
| Individuals                                  | Shareholders              | Sales of apartments   | 51,000,000             | 51,000,000             |
|                                              |                           |                       | <b>145,322,643,090</b> | <b>135,341,525,506</b> |

#### Short-term advance to a supplier (Note 8)

|            |                           |                                  |                |   |
|------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|---|
| NNH Mizuki | Jointly-controlled entity | Advance for purchase shop houses | 16,410,149,995 | - |
|------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|---|

#### Other short-term receivables (Note 10)

|             |                           |        |                      |                      |
|-------------|---------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| Southgate   | Jointly-controlled entity | Others | 4,727,867,524        | 4,727,867,524        |
| NNH Mizuki  | Jointly-controlled entity | Others | 450,000,000          | -                    |
| Individuals | Related party             | Others | -                    | 364,000,000          |
|             |                           |        | <b>5,177,867,524</b> | <b>5,091,867,524</b> |

#### Short-term advance from customers (Note 20)

|                              |                           |                                            |                        |                       |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Southgate                    | Jointly-controlled entity | Advance received for rendering of services | 82,968,156,488         | 56,882,166,972        |
| NNH Mizuki                   | Jointly-controlled entity | Advance received for rendering of services | 49,181,535,256         | 20,322,832,253        |
| Dong Nai Waterfront City LLC | Other investment          | Advance received for rendering of services | 43,617,798,275         | -                     |
|                              |                           |                                            | <b>175,767,490,019</b> | <b>77,204,999,225</b> |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

### 36. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

|                                             | VND                                               |                                                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                             | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
| Remunerations for members of the BOD        | 3,005,003,470                                     | 1,584,826,935                                     |
| Remunerations for members of the Management | 3,402,047,699                                     | 4,167,577,063                                     |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>6,407,051,169</b>                              | <b>5,752,403,998</b>                              |

### 37. EARNINGS PER SHARE

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

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

|                                                                                       | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2020 | For the six-month<br>period ended<br>30 June 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Net profit after tax (VND)</b>                                                     | <b>178,787,989,046</b>                            | <b>265,754,714,526</b>                            |
| <i>Less: Bonus and welfare fund (VND) (i)</i>                                         | <i>(10,804,645,401)</i>                           | <i>(29,015,000,000)</i>                           |
| <b>Net profit attributable to ordinary shareholders (VND)</b>                         | <b>167,983,343,645</b>                            | <b>236,739,714,526</b>                            |
| Weighted average number of ordinary shares during the period (VND)                    | 240,157,619                                       | 219,591,962                                       |
| <b>Weighted average number of ordinary shares adjusted for the effect of dilution</b> | <b>240,157,619</b>                                | <b>219,591,962</b>                                |
| <b>Earnings per share (VND)</b>                                                       |                                                   |                                                   |
| Basic earnings per share                                                              | 699                                               | 1,078                                             |
| Diluted earnings per share                                                            | 699                                               | 1,078                                             |

- (i) Net profit used to compute earnings per share for the six-month period ended 30 June 2020 is adjusted for distribution to Bonus and welfare funds as approved in accordance with the Resolution of Shareholders No. 01/2020/NQ/DHDCD/NLG dated 4 May 2020.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

### 38. COMMITMENTS

#### *Guarantee commitment*

The Group provided guarantees for the short and long term loans of Southgate amounting to VND 256,338,484,088 and VND 598,123,129,540; respectively with the due date from 3 March 2021 to 2 September 2022 in Standard Chartered Bank (Vietnam) Limited - Ho Chi Minh City Branch.

#### *Operating lease commitments*

The Group leases assets under operating lease arrangements. The future minimum rental payable as at 30 June 2020 under the operating lease agreements are as follows:

|                        | VND                   |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | 30 June 2020          | 31 December 2019      |
| Less than one year     | 8,772,177,209         | 14,103,964,643        |
| From one to five years | 12,108,047,291        | 16,875,153,886        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>20,880,224,500</b> | <b>30,979,118,529</b> |

The Group leases out assets under operating lease arrangements. The future minimum rental receivable as at 30 June 2020 under the operating lease agreements are as follows:

|                        | VND                   |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | 30 June 2020          | 31 December 2019      |
| Less than one year     | 14,121,244,020        | 10,710,686,089        |
| From one to five years | 52,334,833,595        | 24,273,247,270        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>66,456,077,615</b> | <b>34,983,933,359</b> |

#### *Commitments of construction contracts*

As at 30 June 2020, the Group has contractual commitments for the construction work for its apartments, villa projects as follows:

|                         | VND                      |                            |                          |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                         | Contracted amount        | Recognized amount          | Remaining commitment     |
| Hoang Nam project       | 2,164,669,097,070        | (745,333,144,970)          | 1,419,335,952,100        |
| Vam Co Dong project     | 712,216,273,315          | (310,577,885,619)          | 401,638,387,696          |
| Nguyen Son project      | 437,461,494,388          | (318,674,921,580)          | 118,786,572,808          |
| Novia project           | 290,687,943,271          | (248,826,129,295)          | 41,861,813,976           |
| Southgate project       | 167,430,799,658          | (87,219,617,819)           | 80,211,181,839           |
| Kikyo Residence project | 80,951,379,266           | (76,722,216,822)           | 4,229,162,444            |
| Fuji Residence project  | 32,689,119,525           | (28,400,114,517)           | 4,289,005,008            |
| VSIP Hai Phong project  | 10,830,364,000           | (4,951,204,000)            | 5,879,160,000            |
| Others                  | 286,145,852,903          | (143,230,230,083)          | 142,915,622,820          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>4,183,082,323,396</b> | <b>(1,963,935,464,705)</b> | <b>2,219,146,858,691</b> |

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2020 and for the six-month period then ended

**39. EVENT AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE**

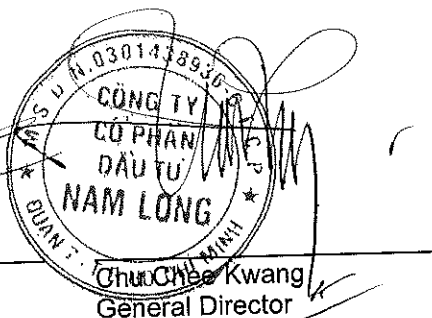
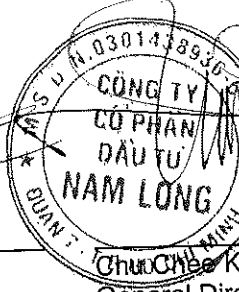
There is no material matter or circumstance that has arisen since the interim balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the accompanying interim consolidated financial statements of the Group.



Bui Hoang Vu  
Preparer



Nguyen Quang Duc  
Chief Accountant

Chu Chao Kwang  
General Director

10 August 2020

