

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

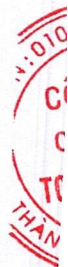
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023



## **NỘI DUNG**

|   | Trang  |
|---|--------|
| <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>          | 2 – 3  |
| <b>Báo cáo tài chính hợp nhất:</b>            |        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 4 – 5  |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 6      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 7 – 20 |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tonkin Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”), trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tonkin Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107733560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2017 và thay đổi lần thứ 08 ngày 07/12/2023..

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty đã đăng ký trong năm 2023 là: 320.000.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi tỷ đồng*), tương ứng với 32.000.000 cổ phần, mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Bà Nguyễn Thị Hoa   | Chủ tịch HĐQT   |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết | Thành viên HĐQT |
| Ông Phạm Minh Tiến  | Thành viên HĐQT |

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Thị Hoa    | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Đỗ Thị Mai Trang   | Phó Tổng Giám đốc |

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong

**CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND**

Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Ph.Hàng Bài, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội

năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoa

335  
G T  
PH  
IN L  
HỒ

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>61.731.233.515</b>    | <b>60.729.478.066</b>    |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>3</b>    | <b>138.508.958</b>       | <b>163.439.536</b>       |
| 1. Tiền   | 111        |             | 138.508.958              | 163.439.536              |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>23.892.780.890</b>    | <b>16.688.216.380</b>    |
| 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 4.a         | 10.052.772.654           | 4.549.025.954            |
| 2. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | 5.a         | -                        | 4.780.000.000            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 6.a         | 13.840.008.236           | 7.359.190.426            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       | 137        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)           | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>37.699.943.667</b>    | <b>43.877.822.150</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 10.a        | 65.277.885               | 68.097.559               |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 37.634.665.782           | 43.809.724.591           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>1.224.621.625.629</b> | <b>1.114.881.788.341</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>1.725.000.000</b>     | <b>1.725.000.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | 6.b         | 1.725.000.000            | 1.725.000.000            |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>1.894.791.399</b>     | <b>2.343.611.703</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 7           | 1.894.791.399            | 2.343.611.703            |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 3.278.155.203            | 3.278.155.203            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |             | (1.383.363.804)          | (934.543.500)            |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | 8           | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 147.000.000              | 147.000.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |             | (147.000.000)            | (147.000.000)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>1.171.638.013.344</b> | <b>1.049.045.386.043</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | 9           | 1.171.638.013.344        | 1.049.045.386.043        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>49.363.820.887</b>    | <b>61.767.790.595</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | 10.b        | 60.426.191               | 138.547.225              |
| 2. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | 49.303.394.696           | 61.629.243.370           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.286.352.859.144</b> | <b>1.175.611.266.407</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

| TÀI SẢN                                  | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |             | <b>1.061.839.898.491</b> | <b>921.269.113.837</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>784.732.077.945</b>   | <b>689.304.295.655</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | 11          | 338.665.588.423          | 292.612.442.754          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        | 12          | 250.000.000              | 250.000.000              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | 13          | 15.995.410.618           | 4.202.232.496            |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 825.998.397              | 816.259.685              |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | 14.a        | 1.782.548.205            | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 318        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | 15.a        | 90.532.532.302           | 32.353.360.720           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn     | 320        | 17.a        | 336.680.000.000          | 359.070.000.000          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>277.107.820.546</b>   | <b>231.964.818.182</b>   |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn      | 336        | 16          | 207.587.820.546          | 96.664.818.182           |
| 2. Phải trả dài hạn khác                 | 337        | 15.b        | 35.440.000.000           | 2.400.000.000            |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn      | 338        | 17.b        | 34.080.000.000           | 132.900.000.000          |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |             | <b>224.512.960.653</b>   | <b>254.342.152.570</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>18</b>   | <b>224.512.960.653</b>   | <b>254.342.152.570</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |             | 320.000.000.000          | 320.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 320.000.000.000          | 320.000.000.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                        | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     | 421        |             | (98.487.619.388)         | (68.658.342.341)         |
| 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát       | 429        |             | 3.000.580.041            | 3.000.494.911            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>1.286.352.859.144</b> | <b>1.175.611.266.407</b> |

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

*Nguyễn Ngọc Dũng*

Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng

*Đặng Thị Hạ Trâm*

Đặng Thị Hạ Trâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước        |
|---|-------|-------------|------------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                       | 01    | 19          | -                | 1.163.299.663    |
| 2. Các khoản giảm trừ   | 02    |             | -                | -                |
| - Giảm giá hàng bán   | 02b   |             | -                | -                |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 10    |             | -                | 1.163.299.663    |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    |             | -                | -                |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20    |             | -                | 1.163.299.663    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                | 21    | 20          | 24.987.899       | 5.563.610        |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | 21          | 15.349.911.560   | 6.928.846.808    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                     | 23    |             | 15.349.911.560   | 6.928.846.808    |
| 8. Chi phí bán hàng   | 24    |             | -                | -                |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                 | 25    | 22          | 14.498.789.904   | 13.721.574.471   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                     | 30    |             | (29.823.713.565) | (19.481.558.006) |
| 11. Thu nhập khác   | 31    |             | -                | -                |
| 12. Chi phí khác  | 32    | 23          | 1.221.839        | 2.264.732        |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                               | 40    |             | (1.221.839)      | (2.264.732)      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)            | 50    |             | (29.824.935.404) | (19.483.822.738) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                 | 51    | 24          | 4.256.512        | 5.618.574        |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                  | 52    |             | -                | -                |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                                     | 60    |             | (29.829.191.916) | (19.489.441.312) |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                               |       |             | (29.829.277.046) | (19.489.462.674) |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                  |       |             | 85.130           | 21.362           |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                    | 70    | 25          | (932)            | (609)            |

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng

Đặng Thị Hạ Trâm

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoa

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tonkin Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107733560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2017 và thay đổi lần 08 ngày 07/12/2023.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

#### Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty có 01 Công ty con: Công ty Cổ phần MBLand Tonkin

| Tên đơn vị                    | Địa chỉ  | tỷ lệ sở hữu (%) | tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%) | Ngành nghề kinh doanh                  |
|-------------------------------|--|------------------|------------------------------------|--|
| Công ty Cổ phần MBLand Tonkin | Km0, đường Thanh Niên ven biển, khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. | 99,5%            | 99,5%                              | Kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú. |

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Tư vấn đầu tư.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm ảnh hưởng lớn đến Báo cáo tài chính

Công ty đang thực hiện “Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp”: Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp (“Dự án”) được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8873607002 ngày 26/09/2012, thay đổi lần thứ 05 ngày 03/10/2019; Giấy phép xây dựng số 59/GPXD-SXD ngày 04/07/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Mục đích của Dự án là đầu tư xây dựng căn biệt thự, căn hộ cao cấp để bán, cho thuê kết hợp kinh doanh du lịch; đầu tư xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 6 sao để kinh doanh dịch vụ du lịch; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ phụ trợ. Dự án đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật biệt thự để bán, theo phương thức bàn giao từng



phần, biệt thự khách sạn đã đến giai đoạn xây dựng cơ bản, đang tiếp nhận và điều chỉnh theo các yêu cầu từ đơn vị vận hành dự án Marriott.

Do đó, trong năm 2023 Công ty chưa phát sinh doanh thu, giá vốn từ Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.2. Kỳ kế toán năm, đơn vị tiền tệ**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

### **2.3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **2.4. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

## **2.6. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.7 Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **2.8 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.10 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hoá kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền

của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong kỳ là: 0%.

### **2.13 Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **2.14 Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

### **2.15 Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.16 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ.

## **2.17 Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

## **2.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## **2.20 Cơ sở lập báo cáo hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

### **(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

Công ty con:

| <b>Tên đơn vị</b>             | <b>Địa chỉ</b>   | <b>tỷ lệ sở hữu (%)</b> | <b>tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)</b> | <b>Ngành nghề kinh doanh</b>           |
|-------------------------------|--|-------------------------|---|--|
| Công ty Cổ phần MBLand Tonkin | Km0, đường Thanh Niên ven biển, khối phố Viêm Đông, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. | 99,5%                   | 99,5%                                     | Kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú. |

(iii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt, tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ đi Cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND**

Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Ph.Hàng Bài, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

| 3. Tiền và các khoản tương đương tiền | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | VND                | VND                |
| Tiền mặt tại quỹ                      | 94.644.035         | 51.332.430         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn       | 43.864.923         | 112.107.106        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>138.508.958</b> | <b>163.439.536</b> |

| 4. Trả trước cho người bán        | Số cuối năm           | Số đầu năm           |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                   | VND                   | VND                  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                | <b>10.052.772.654</b> | <b>4.549.025.954</b> |
| Công ty CP Tư vấn giám sát Aurora | 3.670.000.000         |                      |
| Công ty TNHH Pooltech Việt Nam    | 2.480.461.240         | 980.461.240          |
| Công ty CP EuroWindow             | 2.516.229.714         | 2.516.229.714        |
| Các đối tượng khác                | 1.386.081.700         | 1.052.335.000        |
| <b>b. Dài hạn</b>                 | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>Cộng</b>                       | <b>10.052.772.654</b> | <b>4.549.025.954</b> |

**5. Phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

|                          | Số cuối năm |              | Số đầu năm           |              |
|--------------------------|-------------|--------------|----------------------|--------------|
|                          | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND          | Dự phòng VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>       | -           | -            | 4.780.000.000        | -            |
| Công ty CP Địa ốc Đông Á | -           | -            | 4.780.000.000        | -            |
| <b>b. Dài hạn</b>        | -           | -            | -                    | -            |
| <b>Cộng</b>              | <b>-</b>    | <b>-</b>     | <b>4.780.000.000</b> | <b>-</b>     |

**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

|                                   | Số cuối năm           |              | Số đầu năm           |              |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                   | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND          | Dự phòng VND |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                | <b>13.840.008.236</b> | -            | <b>7.359.190.426</b> | -            |
| Tạm ứng                           | 7.520.803.432         | -            | 5.818.173.283        | -            |
| Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược | 139.830.000           | -            | 148.830.000          | -            |
| Phải thu khác                     | 6.179.232.709         | -            | 1.392.187.143        | -            |
| <b>b. Dài hạn</b>                 | <b>1.725.000.000</b>  | -            | <b>1.725.000.000</b> | -            |
| Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược | 1.725.000.000         | -            | 1.725.000.000        | -            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>15.565.008.236</b> | <b>-</b>     | <b>9.084.190.426</b> | <b>-</b>     |



## 7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Đơn vị tính: VND     |                    |                      |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                               | Phương tiện vận tải  | Thiết bị DCQL      | Cộng                 |
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b>        |                      |                    |                      |
| Số dư đầu năm                 | <b>1.738.022.000</b> | <b>165.042.727</b> | <b>1.903.064.727</b> |
| Số tăng trong năm             | 1.375.090.476        | -                  | 1.375.090.476        |
| - Mua trong năm               | 1.375.090.476        |                    | 1.375.090.476        |
| Số giảm trong năm             | -                    | -                  | -                    |
| Số dư cuối năm                | <b>3.113.112.476</b> | <b>165.042.727</b> | <b>3.278.155.203</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                    |                      |
| Số dư đầu năm                 | <b>769.500.773</b>   | <b>165.042.727</b> | <b>934.543.500</b>   |
| Số tăng trong năm             | 448.820.304          | -                  | 448.820.304          |
| - Khấu hao trong năm          | 448.820.304          |                    | 448.820.304          |
| Số giảm trong năm             | -                    | -                  | -                    |
| Số dư cuối năm                | <b>1.218.321.077</b> | <b>165.042.727</b> | <b>1.383.363.804</b> |
| Giá trị còn lại               |                      |                    |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 968.521.227          | -                  | 968.521.227          |
| Tại ngày cuối năm             | 1.894.791.399        | -                  | 1.894.791.399        |

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Đơn vị tính: VND  |                    |                    |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                               | Quyền sử dụng đất | Phần mềm kế toán   | Cộng               |
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b>        |                   |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 |                   | <b>147.000.000</b> | <b>147.000.000</b> |
| Số tăng trong năm             | -                 | -                  | -                  |
| - Mua trong năm               |                   |                    |                    |
| Số giảm trong năm             | -                 | -                  | -                  |
| Số dư cuối năm                | -                 | <b>147.000.000</b> | <b>147.000.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 |                   | <b>147.000.000</b> | <b>147.000.000</b> |
| Số tăng trong năm             | -                 | -                  | -                  |
| - Khấu hao trong năm          |                   |                    |                    |
| Số giảm trong năm             | -                 | -                  | -                  |
| Số dư cuối năm                | -                 | <b>147.000.000</b> | <b>147.000.000</b> |
| Giá trị còn lại               |                   |                    |                    |
| Tại ngày đầu năm              | -                 | -                  | -                  |
| Tại ngày cuối năm             | -                 | -                  | -                  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND**

Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Ph.Hàng Bài, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp (*) | 1.171.638.013.344        | 1.049.045.386.043        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.171.638.013.344</b> | <b>1.049.045.386.043</b> |

(\*): Dự án Khu Du lịch sinh thái biển cao cấp ("Dự án") được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8873607002 ngày 26/09/2012, thay đổi lần thứ 05 ngày 03/10/2019; Giấy phép xây dựng số 59/GPXD-SXD ngày 04/07/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Mục đích của Dự án là đầu tư xây dựng căn biệt thự, căn hộ cao cấp để bán, cho thuê kết hợp kinh doanh du lịch; đầu tư xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 6 sao để kinh doanh dịch vụ du lịch; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ phụ trợ. Dự án đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật biệt thự để bán, theo phương thức bàn giao từng phần, biệt thự khách sạn đã đến giai đoạn xây dựng cơ bản, đang tiếp nhận và điều chỉnh theo các yêu cầu từ đơn vị vận hành dự án Marriott.

**10. Chi phí trả trước**

|                                | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | VND                | VND                |
| <b>a. Ngắn hạn</b>             | <b>65.277.885</b>  | <b>68.097.559</b>  |
| - Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ | 65.277.885         | 68.097.559         |
| <b>b. Dài hạn</b>              | <b>60.426.191</b>  | <b>138.547.225</b> |
| - Công cụ dụng cụ chờ phân bổ  | 60.426.191         | 138.547.225        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>125.704.076</b> | <b>206.644.784</b> |

**11. Phải trả người bán**

|  | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                     | <b>338.665.588.423</b> | <b>338.665.588.423</b> | <b>292.612.442.754</b> | <b>292.612.442.754</b> |
| Công ty CP Xây dựng Cotecons           | 311.979.964.183        | 311.979.964.183        | 267.776.751.977        | 267.776.751.977        |
| Công ty CP Xây dựng bê tông Thăng Long | 8.627.485.365          | 8.627.485.365          | 9.327.485.365          | 9.327.485.365          |
| Công ty CP Nội thất NEM                | 10.947.159.401         | 10.947.159.401         | 10.947.159.401         | 10.947.159.401         |
| Các đối tượng khác                     | 7.110.979.474          | 7.110.979.474          | 4.561.046.011          | 4.561.046.011          |
| <b>b. Dài hạn</b>                      | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                            | <b>338.665.588.423</b> | <b>338.665.588.423</b> | <b>292.612.442.754</b> | <b>292.612.442.754</b> |

**12. Người mua trả tiền trước**

|                              | Số cuối năm        | Số đầu năm           |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
|                              | VND                | VND                  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>           | <b>250.000.000</b> | <b>1.520.000.000</b> |
| Công ty TNHH Hồ Việt Capital | 250.000.000        | 1.520.000.000        |
| <b>b. Dài hạn</b>            | -                  | -                    |
| <b>Cộng</b>                  | <b>250.000.000</b> | <b>1.520.000.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND**

Tầng 5, số 38 Bà Triệu, Ph.Hàng Bài, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

| <b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b> | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp                     | 4.256.512                  | 5.618.574                  |
| Thuế Thu nhập cá nhân                          | 1.850.483.664              | 1.556.826.130              |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất                    | 12.087.504.325             | 2.128.498.848              |
| Thuế bảo vệ môi trường                         | -                          | 511.288.944                |
| Các loại thuế khác                             | 2.053.166.117              | -                          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>15.995.410.618</b>      | <b>4.202.232.496</b>       |
| <b>14. Chi phí phải trả</b>                    | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số đầu năm<br/>VND</b>  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>1.782.548.205</b>       | -                          |
| - Lãi dự chi trái phiếu                        | 1.782.548.205              | -                          |
| <b>b. Dài hạn</b>                              | -                          | -                          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1.782.548.205</b>       | -                          |
| <b>15. Phải trả khác</b>                       | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số đầu năm<br/>VND</b>  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>90.532.532.302</b>      | <b>32.353.360.720</b>      |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (1)              | 89.627.110.000             | 27.842.036.000             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác              | 905.422.302                | 4.511.324.720              |
| <i>Công ty CP IFF Holdings</i>                 |                            | 4.395.929.000              |
| <i>Các đối tượng khác</i>                      | 905.422.302                | 115.395.720                |
| <b>b. Dài hạn</b>                              | <b>35.440.000.000</b>      | <b>2.400.000.000</b>       |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược            | -                          | -                          |
| Phải trả dài hạn khác                          | 35.440.000.000             | 2.400.000.000              |
| <i>Công ty CP IFF Holdings</i>                 | 33.100.000.000             |                            |
| <i>Bà Nguyễn Thị Mai</i>                       | 2.340.000.000              | 2.400.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>125.972.532.302</b>     | <b>34.753.360.720</b>      |
| <b>16. Doanh thu chưa thực hiện</b>            | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số đầu năm<br/>VND</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                              | <b>207.587.820.546</b>     | <b>96.664.818.182</b>      |
| - Doanh thu nhận trước                         | 207.587.820.546            | 96.664.818.182             |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>207.587.820.546</b>     | <b>96.664.818.182</b>      |
| <b>17. Vay và nợ thuê tài chính</b>            | <b>Số cuối năm<br/>VND</b> | <b>Số đầu năm<br/>VND</b>  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>336.680.000.000</b>     | <b>359.070.000.000</b>     |
| Công ty CP Đầu tư IFF                          | 333.860.000.000            | 356.250.000.000            |
| Vay cá nhân                                    | 2.820.000.000              | 2.820.000.000              |
| <b>b. Dài hạn</b>                              | <b>34.080.000.000</b>      | <b>132.900.000.000</b>     |
| Trái phiếu phát hành                           | 22.000.000.000             | 119.500.000.000            |
| Vay cá nhân                                    | 12.080.000.000             | 13.400.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>370.760.000.000</b>     | <b>491.970.000.000</b>     |

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                       |                              |                                    |                             | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                       | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng             |
| Số dư đầu năm trước   | 320.000.000.000              | 3.000.473.548                      | (49.168.879.666)            | 273.831.593.882  |
| - Tăng vốn năm trước  |                              |                                    |                             | -                |
| - Lãi trong năm trước |                              | 21.362                             | (19.489.462.674)            | (19.489.441.312) |
| Số dư đầu năm nay     | 320.000.000.000              | 3.000.494.910                      | (68.658.342.340)            | 254.342.152.570  |
| - Tăng trong năm nay  |                              |                                    |                             | -                |
| - Lãi trong năm nay   |                              | 85.130                             | (29.829.277.046)            | (29.829.191.916) |
| Số cuối năm nay       | 320.000.000.000              | 3.000.580.041                      | (98.487.619.386)            | 224.512.960.654  |

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| Chủ sở hữu                   | Số cuối năm<br>VND     | Tỷ lệ<br>%     | Số đầu năm<br>VND      | Tỷ lệ<br>%     |
|------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Công ty Cổ phần IFF Holdings | 259.840.000.000        | 81,20%         | 227.840.000.000        | 71,20%         |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết          | 56.960.000.000         | 17,80%         | 56.960.000.000         | 17,80%         |
| Ông Phạm Minh Tiến           |                        |                | 35.200.000.000         | 11,00%         |
| Bà Nguyễn Thị Mai            | 3.200.000.000          | 1,00%          |                        |                |
| <b>Cộng</b>                  | <b>320.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>320.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                             | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|-----------------------------|-----------------|------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                  |
| + Vốn góp đầu năm           | 320.000.000.000 | 320.000.000.000  |
| + Vốn góp tăng trong năm    |                 |                  |
| + Vốn góp giảm trong năm    | -               | -                |
| + Vốn góp cuối năm          | 320.000.000.000 | 320.000.000.000  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia |                 |                  |

**d. Cổ phiếu**

|  | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                            | 32.000.000  | 32.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                         | 32.000.000  | 32.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                      | 32.000.000  | 32.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i> |             |            |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)                  | -           | -          |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                      |             |            |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i> |             |            |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                                | 32.000.000  | 32.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                      | 32.000.000  | 32.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i> |             |            |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQKD:**

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>19. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  |                       |                       |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           |                       |                       |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ (phí tư vấn quản lý)       | -                     | 1.163.299.663         |
| <b>Cộng</b>   | <b>-</b>              | <b>1.163.299.663</b>  |
| <b>20. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| - Lãi tiền gửi, cho vay                                 | 24.987.899            | 5.563.610             |
| <b>Cộng</b>   | <b>24.987.899</b>     | <b>5.563.610</b>      |
| <b>21. Chi phí tài chính</b>                            |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| - Chi phí lãi vay                                       | 15.349.911.560        | 6.928.846.808         |
| <b>Cộng</b>   | <b>15.349.911.560</b> | <b>6.928.846.808</b>  |
| <b>22. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                 |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| - Chi phí nhân công                                     | 417.258.732           | 379.326.120           |
| - Chi phí khấu hao                                      | 448.820.304           | 173.802.204           |
| - Thuế, phí, lệ phí                                     | 3.000.000             | 3.000.000             |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                             | 1.303.862.194         | 839.597.473           |
| - Phân bổ lợi thế thương mại                            | 12.325.848.674        | 12.325.848.674        |
| <b>Cộng</b>   | <b>14.498.789.904</b> | <b>13.721.574.471</b> |
| <b>23. Chi phí khác</b>                                 |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| - Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế                | 1.221.839             | 2.264.732             |
| - Chi phí khác  |                       |                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.221.839</b>      | <b>2.264.732</b>      |
| <b>24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp</b>                               | <b>4.256.512</b>      | <b>5.618.574</b>      |
| <b>25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                     |                       |                       |
| <b>Năm nay VND</b>                                      | <b>Năm trước VND</b>  |                       |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                | (29.829.191.916)      | (19.489.441.312)      |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông                | (29.829.191.916)      | (19.489.441.312)      |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm         | 32.000.000            | 32.000.000            |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                | (932,16)              | (609,05)              |

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng

Đặng Thị Hạ Trâm

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoa

