

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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 :</b>	
Bảng cân đối kế toán	4 – 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 – 15

## **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 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:**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TONKIN LAND

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

- 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 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 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 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 15 tháng 03 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoa

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>406.411.312</b>	<b>237.829.422</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>44.637.797</b>	<b>43.822.155</b>
<b>1. Tiền</b>	<b>111</b>		<b>44.637.797</b>	<b>43.822.155</b>
- Tiền mặt	111A		28.257.530	29.257.530
- Tiền gửi ngân hàng	111B		16.380.267	14.564.625
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>203.850.000</b>	<b>170.650.000</b>
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		15.000.000	
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.2	188.850.000	170.650.000
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>157.923.515</b>	<b>23.357.267</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		55.325.000	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		102.598.515	23.357.267
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>743.261.818.782</b>	<b>840.935.620.986</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	V.3	<b>22.000.000.000</b>	<b>119.500.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216		22.000.000.000	119.500.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>984.879.116</b>	<b>1.158.681.320</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		984.879.116	1.158.681.320
- Nguyên giá	222		1.738.022.000	1.738.022.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(753.142.884)	(579.340.680)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.4	<b>720.276.939.666</b>	<b>720.276.939.666</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		720.276.939.666	720.276.939.666
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>743.668.230.094</b>	<b>841.173.450.408</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>423.986.037.673</b>	<b>521.109.823.284</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.987.959.958</b>	<b>1.062.470.569</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		6.900.507	191.734.735
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.5	250.000.000	250.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		10.601.735	39.411.114
4. Phải trả người lao động	314		57.183.144	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.782.548.205	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.6	880.726.367	581.324.720
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>420.998.077.715</b>	<b>520.047.352.715</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.7	420.998.077.715	520.047.352.715
- Các khoản đi vay: dài hạn	338A		398.998.077.715	400.547.352.715
- Mệnh giá trái phiếu: dài hạn	338C		22.000.000.000	119.500.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>319.682.192.421</b>	<b>320.063.627.124</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>319.682.192.421</b>	<b>320.063.627.124</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>	V.8	<b>320.000.000.000</b>	<b>320.000.000.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		320.000.000.000	320.000.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(317.807.579)	63.627.124
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		63.627.124	58.731.706
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		(381.434.703)	4.895.418
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>743.668.230.094</b>	<b>841.173.450.408</b>

Lập biểu

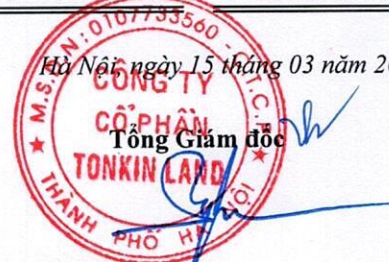


Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hạ Trâm



Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hoa

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Đơn vị tính: VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01			1.163.299.663
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10			1.163.299.663
4. Giá vốn hàng bán	11			
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>			<b>1.163.299.663</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		17.140.455.337	7.170.223.130
7. Chi phí tài chính	22		15.346.386.560	6.928.846.808
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		650.603.000	456.929.000
8. Chi phí bán hàng	24			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.174.281.641	1.395.725.797
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(380.212.864)</b>	<b>8.950.188</b>
11. Thu nhập khác	31			
12. Chi phí khác	32		1.221.839	2.264.732
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(1.221.839)</b>	<b>(2.264.732)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(381.434.703)</b>	<b>6.685.456</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			1.790.038
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(381.434.703)</b>	<b>4.895.418</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>		<b>(19,07)</b>	<b>0,3</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Lập biểu



Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hạ Trâm



Nguyễn Thị Hoa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Năm 2023**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và thu khác	1		
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(523.122.744)	(544.792.791)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(384.174.918)	(353.602.218)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	5	(4.550.478)	(20.961.251)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	98.471.000.000	1.650.579.828
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(15.053.516.555)	(127.379.987.479)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>82.505.635.305</b>	<b>(126.648.763.911)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	180.337	223.130
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>180.337</b>	<b>223.130</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn, phát hành trái phiếu	33	82.000.000.000	476.600.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(164.505.000.000)	(350.170.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(82.505.000.000)</b>	<b>126.430.000.000</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	815.642	(218.540.781)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	43.822.155	262.362.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>44.637.797</b>	<b>43.822.155</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Lập biểu



Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hạ Trâm

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hoa



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

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

- Tư vấn đầu tư.

### **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 .

##### *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 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 phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa 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 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 ích 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CĐKT

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	28.257.530	29.257.530
Tiền gửi ngân hàng	16.380.267	14.564.625
<b>Cộng</b>	<b>44.637.797</b>	<b>43.822.155</b>

2 Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	75.000.000	60.000.000
Ký quỹ	110.650.000	110.650.000
Phải thu khác	3.200.000	-
<b>Cộng</b>	<b>188.850.000</b>	<b>170.650.000</b>

3 Phải thu dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần MBLand Tonkin	22.000.000.000	119.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.000.000.000</b>	<b>119.500.000.000</b>

4 Đầu tư dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đầu tư vào công ty con		
Công ty Cổ phần MBLand Tonkin	720.276.939.666	720.276.939.666
<b>Cộng</b>	<b>720.276.939.666</b>	<b>720.276.939.666</b>

5 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Hồ Việt Capital	250.000.000	250.000.000
<b>Cộng</b>	<b>250.000.000</b>	<b>250.000.000</b>

6 Phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạ Duy Cường	56.213.902	56.213.902
Chi cục thuế quận Hoàn Kiếm		68.181.818
Công ty Cổ phần IFF Holdings	456.929.000	456.929.000
Nguyễn Xuân Quang	370.000.000	
Phải trả phải nộp khác	343.905	
<b>Cộng</b>	<b>880.726.367</b>	<b>581.324.720</b>



**7 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần MBLand Tonkin	63.638.077.715	42.797.352.715
Nguyễn Thị Thu Hương	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần IFF Holdings	333.860.000.000	356.250.000.000
	<b>398.998.077.715</b>	<b>400.547.352.715</b>

**8 Vốn chủ sở hữu**

<i>Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</i>	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần IFF Holdings	259.840.000.000	227.840.000.000
Bà Nguyễn Thị Tuyết	56.960.000.000	56.960.000.000
Ông Phạm Minh Tiến	-	35.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai	3.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>320.000.000.000</b>	<b>320.000.000.000</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Lập biểu



Nguyễn Ngọc Dũng

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hạ Trâm



Nguyễn Thị Hoa

