

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 7
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	8 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji (sau đây gọi tắt là “Công ty”) (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh kể từ ngày 31/10/2022) thành lập và hoạt động theo Mã số doanh nghiệp số 0103930374 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 06 năm 2009 với tên gọi Công ty Cổ phần tư vấn dự án Quốc tế KPF và được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 16 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 16 ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: KOJI ASSET INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: KOJI ASSET INVEST.,JSC.

Trụ sở chính của Công ty tại: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của Công ty là 608.672.410.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm lẻ tám tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm mười ngàn đồng). Tương đương với 60.867.241 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính bao gồm:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Khánh Toàn	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 08/08/2023
Ông Hoàng Văn Hậu	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023
		Miễn nhiệm ngày 08/08/2023
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023
Ông Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Đinh Kim Nhung	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính bao gồm:

Bà Lê Thị Mộng Đào	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 12/12/2023
Ông Triệu Văn Hợi	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26/06/2023
Ông Lê Nguyễn Hải Đăng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25/04/2023
		Miễn nhiệm ngày 01/12/2023
Bà Đinh Kim Nhung	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023

Các thành viên Ủy ban kiểm toán và quản trị rủi ro trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính bao gồm:

Ông Nguyễn Trung Kiên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/04/2023
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2023
Bà Phạm Nguyễn Thoa	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023
Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2023

Người đại diện trước pháp luật của Công ty tại ngày lập Báo cáo tài chính: Ông Nguyễn Khánh Toàn

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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 tài chính, 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 ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- 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 do 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 và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa 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 cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đại diện theo Pháp luật**



Nguyễn Khánh Toàn



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số : 205/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12 /2023
của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji*

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji

Chúng tôi Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày từ trang 08 đến trang 32 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 của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo thuyết minh số 18 “Chi phí tài chính”: Trong năm công ty có chuyển nhượng 400 trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn phát hành với giá 2.500.000 VND/Trái phiếu (Trái phiếu có mệnh giá: 10.000.000 VND/TP) cho công ty cổ phần PAC là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji. Do trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn phát hành chưa được giao dịch rộng rãi trên thị trường nên giá trị giao dịch này chỉ được xác định căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng. Bằng các thủ tục kiểm toán hiện có, chúng tôi không xác định được tính hợp lý của giao dịch này. Việc chuyển nhượng này làm chi tiêu chi phí tài chính tăng thêm 3 tỷ đồng.
- Công ty đang trích lập dự phòng khoản đầu tư vào công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt trên cơ sở số liệu báo cáo tài chính năm 2023 do Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt lập chưa được kiểm toán. Giá trị khoản đầu tư là 200.000.000.000 VND, số dự phòng giảm giá khoản đầu tư đơn vị đã trích lập dự phòng là: 150.496.084 VND. Bằng các thủ tục kiểm toán hiện có, chúng tôi không xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này làm cơ sở lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư.
- Ngày 25/8/2023, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 2363/QĐ-CT_CC ngày 25 tháng 8 năm 2023 gửi công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn. Nguyên nhân là do Công ty nợ đọng tiền thuế chưa thanh toán, số tiền 10.852.411.143 VND.

Đến thời điểm 31/12/2023 công ty vẫn chưa thanh toán khoản nợ đọng thuế này cho Ngân sách nhà nước. Do vậy, công ty có thể bị yêu cầu phong tỏa tài khoản, thu hồi hóa đơn.

- Theo Thuyết minh số 5 “Phải thu về cho vay”: Tổng dư nợ cho vay của của công ty tại thời điểm 31/12/2023 là 282.455.000.000 VND, lãi vay tương ứng còn phải thu là: 40.628.501.640 VND. Các Hợp đồng cho vay này đã đến hạn thanh toán nhưng đến thời điểm lập Báo cáo tài chính năm 2023, các bên vay vốn chưa hoàn tất thủ tục thanh toán cho Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji (Tổng giá trị gốc và lãi cho vay đã thu hồi được đến ngày lập báo cáo tài chính này là: 94.920.048.219 VND).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Kim Thùy

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
1464 – 2023 – 133 – 1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Nam Hải

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
4003 – 2022 – 133 - 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND
Số đầu năm

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		322.843.656.186	515.644.140.920
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	1.697.838.738	5.026.133.151
1. Tiền	111		1.697.838.738	5.026.133.151
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		321.127.819.447	510.458.778.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	-	15.200.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		40.000.000	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	282.455.000.000	456.481.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	72.836.321.638	38.777.778.193
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	7	(34.203.502.191)	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.998.001	159.229.576
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	-	68.181.818
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.173.128	90.222.885
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	824.873	824.873
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		483.476.747.565	288.216.324.779
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		18.488.903	31.488.899
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	-	-
- Nguyên giá	222		164.316.364	164.316.364
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(164.316.364)	(164.316.364)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	18.488.903	31.488.899
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(46.511.097)	(33.511.101)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	483.458.258.662	288.184.835.880
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10.b	344.000.000.000	144.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	10.b	(15.901.741.338)	(15.175.164.120)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	10.a	155.360.000.000	159.360.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		806.320.403.751	803.860.465.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		13.637.687.712	12.193.228.741
I. Nợ ngắn hạn	310		13.637.687.712	12.193.228.741
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	165.865.384	962.541.600
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	12.387.904.183	10.869.223.465
4. Phải trả người lao động	314		862.517.250	361.463.676
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	221.400.895	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		792.682.716.039	791.667.236.958
I. Vốn chủ sở hữu	410	15	792.682.716.039	791.667.236.958
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		608.672.410.000	608.672.410.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		608.672.410.000	608.672.410.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.036.500.000	42.036.500.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		141.973.806.039	140.958.326.958
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		140.958.326.958	69.412.126.937
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.015.479.081	71.546.200.021
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		806.320.403.751	803.860.465.699

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Đại diện theo Pháp luật

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Thị Thủy

Nguyễn Thị Thủy

Nguyễn Khánh Toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.

Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

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	16	1.000.000.000	2.000.000.000
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.000.000.000	2.000.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.000.000.000	2.000.000.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	42.361.533.747	100.755.930.402
7. Chi phí tài chính	22	18	3.726.577.218	15.180.164.120
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	19	37.237.277.270	5.673.774.976
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		2.397.679.259	81.901.991.306
11. Thu nhập khác	31	20	-	645.110.000
12. Chi phí khác	32	21	877.775.437	154.885.361
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(877.775.437)	490.224.639
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.519.903.822	82.392.215.945
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	504.424.741	10.846.015.924
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.015.479.081	71.546.200.021
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	16,68	1.175,45

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Phụ trách kế toán




Nguyễn Thị Thủy

Nguyễn Thị Thủy



Nguyễn Khánh Toàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Phương pháp gián tiếp

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Năm trước

CHỈ TIÊU

Năm nay

I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh

1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.519.903.822	82.392.215.945
2. Điều chỉnh cho các khoản		(4.418.454.342)	(56.526.300.150)
- Khấu hao tài sản cố định	02	12.999.996	12.999.996
- Các khoản dự phòng	03	34.930.079.409	15.175.164.120
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(39.361.533.747)	(71.714.464.266)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.898.550.520)	25.865.915.795
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	14.233.049.757	(26.395.814.671)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	940.874.230	(412.924.652)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	68.181.818	128.630.182
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(840.000)	(7.749.574.360)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.342.715.285	(8.563.767.706)

II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư

2. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	(276.580.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	183.026.000.000	177.360.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	72.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.302.990.302	38.287.085.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.671.009.698)	11.067.085.963

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(3.328.294.413)	2.503.318.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.026.133.151	2.522.814.894
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.697.838.738	5.026.133.151

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Phụ trách kế toán

Đại diện theo pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thủy

Nguyễn Thị Thủy

Nguyễn Khánh Toàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji (sau đây gọi tắt là “Công ty”) (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh kể từ ngày 31/10/2022) thành lập và hoạt động theo Mã số doanh nghiệp số 0103930374 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 06 năm 2009 với tên gọi Công ty Cổ phần tư vấn dự án Quốc tế KPF và được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Hoàng Minh từ ngày 08 tháng 06 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 16 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 16 ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: KOJI ASSET INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: KOJI ASSET INVEST .,JSC.

Trụ sở chính của Công ty tại: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 608.672.410.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm lẻ tám tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm mười ngàn đồng./.). Tương đương với 60.867.241 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Số cán bộ công nhân viên: 04 người

Lĩnh vực kinh doanh:

Tư vấn, xây dựng, kinh doanh bất động sản và buôn bán hàng hóa.

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.2. 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 và 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.

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 giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. 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.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn;

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.

2.5. 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, các khoản cho vay,... được 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Giá trị của cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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 giữa niên độ tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. 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.

2.7. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

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. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.12. 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.

2.13. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.14. 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.15. 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 kỳ 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 chịu thuế.

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 tài chính 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.

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.16. 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 các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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	1.695.484.593	997.665
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.354.145	5.025.135.486
Cộng	1.697.838.738	5.026.133.151

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Lê Nguyễn Thùy Tiên	-	15.200.000.000
Cộng	-	15.200.000.000

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital	-	-	152.640.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (1)	95.060.000.000	-	95.060.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (2)	91.875.000.000	27.562.500.000	91.875.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương (3)	72.220.000.000	-	72.220.000.000	-
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel (4)	10.300.000.000	3.090.000.000	10.300.000.000	-
Công ty cổ phần Bách Niên Gia (5)	13.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Công ty TNHH New World Capital	-	-	26.386.000.000	-
Cộng	282.455.000.000	30.652.500.000	456.481.000.000	-

Đây là các khoản cho vay tạm thời với thời gian cho vay: 12 tháng kể từ ngày cho vay, lãi suất cho vay là 8% - 9%/năm

Chi tiết một số hợp đồng cho vay:

(1) Đây là khoản cho Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu vay vốn theo các Hợp đồng cho vay (05 hợp đồng và các phụ lục hợp đồng) giữa Công ty cổ phần Đầu Tư Tài Chính Hoàng Minh (đã được đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư tài sản Koji từ ngày 31/10/2022) và Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu:

Thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất: 9%/năm; mục đích khoản vay: Bổ sung vốn lưu động; hình thức đảm bảo: Không quy định.

Tại ngày 31/12/2023, các Hợp đồng cho vay vốn nêu trên đã quá hạn thanh toán (Trong đó : 01 Hợp đồng quá hạn trên 6 tháng)

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thu được 26.800.000.000 VND (trong đó: gốc vay là: 19.000.000.000 VND và lãi cho vay là: 7.800.000.000 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

(2) Đây là khoản cho Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 1412/2021/HĐVV-KPF-CL ngày 14/12/2021 kèm phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài chính Hoàng Minh (đã được đổi tên thành Công ty CP Đầu tư tài sản Koji) và Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm:

Thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất 8%/năm; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Hình thức đảm bảo: Không quy định
 Thời điểm 31/12/2023, các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán 6 tháng. Công ty đã lập dự phòng phải thu khó đòi gốc và lãi cho vay quá hạn này.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm đã thanh toán dư nợ gốc là 12.000.000.000 VND.

(3) Đây là khoản cho Công ty CP dịch vụ và công nghiệp Bình Dương vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 1611/2022/HĐVV-KPF-BDISC ngày 17/11/2022 giữa Công ty CP Đầu tư tài sản Koji và Công ty CP dịch vụ và công nghiệp Bình Dương: thời hạn vay 12 tháng, lãi suất: 8%/năm; Hình thức đảm bảo: Không quy định. Thời hạn vay theo hợp đồng vay vốn đến hạn là: 17/11/2023). Tại thời điểm 31/12/2023, khoản cho vay này đã đến hạn thanh toán. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Công ty đã thu được tổng số tiền gốc vay là 21.000.000.000 VND.

(4) Đây là khoản cho Công ty TNHH The Alcove Library Hotel vay vốn theo Hợp đồng cho vay số 0903/2022/KPF - ALC ngày 09/03/2022 giữa Công ty CP Đầu tư tài sản Koji và công ty TNHH The Alcove Library Hotel:

Thời gian vay: 12 tháng, lãi suất: 8%/năm; Hình thức đảm bảo: Không quy định

Tại thời điểm 31/12/2023 hợp đồng này đã quá hạn thanh toán (trên 6 tháng)

Khoản vay này đã được công ty TNHH The Alcove Library Hotel thanh toán toàn bộ ngày 27/3/2024.

(5) Đây là khoản cho công ty Cổ phần Bách Niên Gia vay vốn theo các hợp đồng cho vay (03 Hợp đồng) giữa Công ty CP Đầu tư tài sản Koji và Công ty CP Bách Niên Gia:

Thời gian vay: 12 tháng kể từ ngày chuyển khoản khoản cho vay, Lãi suất: 9%/năm, Hình thức đảm bảo: Không quy định hình thức đảm bảo.

Tại thời điểm 31/12/2023 có 02 hợp đồng đã quá hạn thanh toán trên 6 tháng (tương ứng số dư 8 tỷ đồng)

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty cổ phần Bách Niên Gia đã thanh toán 14.166.301.371 VND (Trong đó gốc vay số tiền 13.000.000.000 VND và thu lãi cho vay là: 1.166.301.371 VND).

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	72.836.321.638	3.551.002.191	38.777.778.193	-
Dự thu lãi cho vay	40.628.501.640	3.304.479.451	22.436.358.193	-
Công ty TNHH New World Capital	-	-	2.446.307.512	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (*)	11.560.569.140	-	4.896.017.907	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (*)	11.014.931.504	3.304.479.451	7.591.643.833	-
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital (*)	10.288.590.136	-	5.833.775.341	-
Công ty cổ phần Bách Niên Gia (*)	1.165.068.494	-	283.561.645	-
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel (*)	821.742.466	246.522.740	672.745.206	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương (*)	5.777.599.900	-	712.306.749	-
Dự thu lãi trái phiếu	32.207.819.998	-	14.341.420.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (**)	14.327.159.998	-	6.394.460.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (**)	17.880.660.000	-	7.946.960.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	2.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển New Day	-	-	2.000.000.000	-
Cộng	72.836.321.638	3.551.002.191	38.777.778.193	-

(*) Đây là số dư lãi phải thu của các hợp đồng cho vay tại ngày 31/12/2023; thời hạn thanh toán lãi cho vay cùng với thời hạn thanh toán gốc.

(**) Đây là số dư lãi phải thu trái phiếu tại ngày 31/12/2023, ngày thanh toán lãi là ngày đủ 12 tháng, ngày đủ 24 tháng, ngày đủ 36 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu.

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel (lãi cho vay)	11.121.742.466	7.785.219.726	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (gốc + lãi cho vay)	102.889.931.504	72.022.952.053	-	-
Cộng	114.011.673.970	79.808.171.779	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	117.016.364	47.300.000	164.316.364
Giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	117.016.364	47.300.000	164.316.364
Hao mòn TSCĐ			
Số dư đầu năm	117.016.364	47.300.000	164.316.364
Số tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	117.016.364	47.300.000	164.316.364
Giá trị còn lại	-	-	-
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 164.316.364 VND

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	65.000.000	65.000.000
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	65.000.000	65.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	33.511.101	33.511.101
Số tăng trong năm	12.999.996	12.999.996
- Khấu hao trong năm	12.999.996	12.999.996
Số cuối năm	46.511.097	46.511.097
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	31.488.899	31.488.899
Tại ngày cuối năm	18.488.903	18.488.903

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 0 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	155.360.000.000	-	159.360.000.000	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (1)	68.980.000.000	-	72.980.000.000	-
Trái phiếu Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (2)	86.380.000.000	-	86.380.000.000	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn	344.000.000.000	(15.901.741.338)	144.000.000.000	(15.175.164.120)
- Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công Ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	200.000.000.000	(150.496.084)	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt	499.360.000.000	(15.901.741.338)	303.360.000.000	(15.175.164.120)

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 31/12/2023 như sau:

Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn	Số 20-22-24 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	48,00%	48,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt	01 Nguyễn Trung Trực, phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	50,00%	50,00%	Xây dựng nhà các loại; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; Hoàn thiện công trình xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(1) Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn: Số lượng: 6.898 TP; mệnh giá: 10.000.000 đồng; ngày phát hành 31/12/2021; kỳ hạn: 36 tháng; lãi suất: 11,5%; kỳ tính lãi: là mỗi thời hạn đủ 12 tháng.

(2) Trái phiếu Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu: Số lượng: 8.638 TP; mệnh giá: 10.000.000 đồng; ngày phát hành 17/12/2021; kỳ hạn: 36 tháng; lãi suất: 11,5%; kỳ tính lãi: là mỗi thời hạn đủ 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí khác	-	68.181.818
Cộng	-	68.181.818

12. 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
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần VCCORP	154.541.600	154.541.600	184.541.600	184.541.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vina A1	-	-	778.000.000	778.000.000
Các khách hàng khác	11.323.784	11.323.784	-	-
Cộng	165.865.384	165.865.384	962.541.600	962.541.600

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

(Chi tiết Phụ lục 01)

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	107.092.478	-
Bảo hiểm y tế	22.783.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	10.616.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.909.417	-
Cộng	221.400.895	-
b Dài hạn	-	-
Cộng	221.400.895	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bém Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	Cộng
Số dư đầu năm trước	579.689.330.000	42.036.500.000	98.395.206.937		720.121.036.937
- Lãi trong năm trước	-	-	71.546.200.021		71.546.200.021
- Tặng vốn trong năm trước					-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	28.983.080.000		(28.983.080.000)		-
- Chi phí phát hành					-
Số dư cuối năm trước	608.672.410.000	42.036.500.000	140.958.326.958		791.667.236.958
Số dư đầu năm nay	608.672.410.000	42.036.500.000	140.958.326.958		791.667.236.958
- Lãi trong năm	-	-	1.015.479.081		1.015.479.081
Số dư cuối năm	608.672.410.000	42.036.500.000	141.973.806.039		792.682.716.039

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	Số tiền (MG)	%	Số tiền (MG)	%
Vũ Ngọc Hoàng	-	0,00%	38.201.620.000	6,28%
Thái Thị Hải Yến	36.067.480.000	5,93%	36.067.480.000	5,93%
Công ty CP PAC Quốc tế	138.515.000.000	22,76%	-	0,00%
Nguyễn Quang Huy	60.436.000.000	9,93%	-	0,00%
Lê Thị Như Thanh	60.625.270.000	9,96%	-	0,00%
Nguyễn Như Khánh	60.625.270.000	9,96%	-	0,00%
Công ty CP XNK Đầu tư TM dịch vụ Việt Cam	34.724.750.000	5,70%	-	0,00%
Các cổ đông khác	217.678.640.000	35,76%	534.403.310.000	87,80%
Cộng	608.672.410.000	100,00%	608.672.410.000	100,00%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	608.672.410.000	579.689.330.000
- Vốn góp tăng trong năm		28.983.080.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	608.672.410.000	608.672.410.000
- Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm:	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm:	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước:</i>	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay:</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi bằng cổ phiếu	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước:</i>	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay:</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm:	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.867.241	60.867.241
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.867.241	60.867.241
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.867.241	60.867.241
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.867.241	60.867.241
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	60.867.241	60.867.241

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu Bất động sản (*)	1.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	1.000.000.000	2.000.000.000

(*) Đây là khoản doanh thu chuyển nhượng quyền được mua căn hộ -Dự án căn hộ du lịch Summit Lê Đức Thọ theo hợp đồng số 1503/2023/HĐCN/KPF- TT ngày 15/03/2023 giữa Công ty CP Đầu tư tài sản Koji và bà Lê Nguyễn Thùy Tiên.

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	316.103	16.465.459
- Lãi cho vay	24.494.817.646	28.496.578.807
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	29.041.466.136
- Lãi từ hoạt động đầu tư	-	43.201.420.000
- Lãi trái phiếu	17.866.399.998	-
Cộng	42.361.533.747	100.755.930.402

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	726.577.218	15.175.164.120
- Phí chuyển nhượng trái phiếu	-	5.000.000
- Lỗ chuyển nhượng trái phiếu (*)	3.000.000.000	-
Cộng	3.726.577.218	15.180.164.120

(*) Lỗ chuyển nhượng 400 trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn cho Công ty Cổ phần PAC Quốc tế theo Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2023/KPF-HĐCN ngày 02/06/2023. Giá chuyển nhượng là: 2.500.000 VND/TP

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nhân công	2.690.488.894	3.083.269.338
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.999.996	12.999.996
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	34.203.502.191	-
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.682.443	1.850.061.194
- Chi phí khác bằng tiền	33.603.746	724.444.448
Cộng	37.237.277.270	5.673.774.976

20. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Phạt chậm thanh toán	-	645.110.000
Cộng	-	645.110.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

21. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Tiền phạt chậm nộp thuế	875.671.597	154.885.361
- Chi phí khác (chi phí không hợp lệ)	2.103.840	
Cộng	877.775.437	154.885.361

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Nội dung	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.519.903.822	82.392.215.945
Các khoản điều chỉnh tăng	1.002.219.881	879.329.809
- Chi phí không hợp lệ	877.775.437	154.885.361
- Phụ cấp HĐQT không chuyên trách	124.444.444	724.444.448
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(29.041.466.136)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(29.041.466.136)
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.522.123.703	54.230.079.618
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	504.424.741	10.846.015.924

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.015.479.081	71.546.200.021
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ LNST	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.015.479.081	71.546.200.021
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	60.867.241	60.867.241
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	16,68	1.175,45

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.697.838.738	-	5.026.133.151	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.836.321.638	(34.203.502.191)	53.977.778.193	-
Các khoản cho vay	282.455.000.000	-	456.481.000.000	-
Cộng	356.989.160.376	(34.203.502.191)	515.484.911.344	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	387.266.279	962.541.600
Chi phí phải trả	-	-
Cộng	387.266.279	962.541.600

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có năm hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.697.838.738	-	-	1.697.838.738
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.836.321.638	-	-	72.836.321.638
Các khoản cho vay	282.455.000.000	-	-	282.455.000.000
Cộng	356.989.160.376	-	-	356.989.160.376

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.026.133.151	-	-	5.026.133.151
Phải thu khách hàng, phải thu khác	53.977.778.193	-	-	53.977.778.193
Các khoản cho vay	456.481.000.000	-	-	456.481.000.000
Cộng	515.484.911.344	-	-	515.484.911.344

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	387.266.279	-	-	387.266.279
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	387.266.279	-	-	387.266.279
Số đầu năm				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	962.541.600	-	-	962.541.600
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	962.541.600	-	-	962.541.600

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

25. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán 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.

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	1.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí bộ phận	-	-
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.000.000.000	1.000.000.000
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		37.237.277.270
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(36.237.277.270)
Doanh thu hoạt động tài chính		42.361.533.747
Chi phí tài chính		3.726.577.218
Chi phí khác		877.775.437
Thuế TNDN hiện hành		504.424.741
Lợi nhuận sau thuế		1.015.479.081

27. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**a. Thông tin các bên liên quan**

Bên liên quan có giao dịch phát sinh trong năm	Mối quan hệ
Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty CP Pac Quốc Tế	Cổ đông lớn

b Giao dịch với bên liên quan

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn		
Cổ tức được nhận	-	26.616.466.136
Công ty CP Pac Quốc Tế		
Chuyển nhượng trái phiếu	1.000.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng trái phiếu	1.000.000.000	-

b. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:**Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm toán trong năm:**

Tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25/4/2023	80.000.000
Nguyễn Quang Huy	Thành viên HĐQT ngày 25/04/2023	480.000.000
Đình Kim Nhung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc đến ngày 25/04/2023	185.866.668

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

Tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán đến ngày 25/4/2023	44.444.444
Lê Nguyễn Hải Đăng	Tổng giám đốc từ ngày 25/04/2023 đến ngày 30/11/2023	643.500.000
Tổng cộng		1.433.811.112

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Đại diện theo pháp luật**Chủ tịch HĐQT****Người lập biểu****Phụ trách kế toán**


**Nguyễn Thị Thủy****Nguyễn Thị Thủy****Nguyễn Khánh Toàn**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**Phụ lục số 01:****13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm		Số phát sinh		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải trả	
Thuế Giá trị gia tăng đầu ra	-	-	9.145.856	9.145.856	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp (*)	-	10.846.015.924	504.424.741	840.000	-	-	11.349.600.665
Thuế Thu nhập cá nhân	-	23.207.541	173.718.914	34.294.534	-	-	162.631.921
Các loại thuế khác	-	-	878.671.597	3.000.000	-	-	875.671.597
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	824.873	-	-	-	824.873	-	-
Cộng	824.873	10.869.223.465	1.565.961.108	47.280.390	824.873	824.873	12.387.904.183

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.