

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI  
★★★  
Số: 13/2023/KPF/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
☪★☪  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

V/v: Báo cáo Tài chính Năm 2022 (Đã kiểm toán)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh;  
- Quý Cổ đông.

### A. THÔNG TIN CÔNG TY

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI
- Mã chứng khoán: KPF
- Mã số thuế: 0103930374
- Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 024 39970803
- Thông tin Người CBTT: Phạm Thị Thu Thảo – Chức vụ: Người phụ trách quản trị Công ty

### B. NỘI DUNG THÔNG TIN CÔNG BỐ

- Loại thông tin công bố  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu
- Nội dung thông tin công bố  
- Báo cáo Tài chính Năm 2022 (Đã kiểm toán).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji vào ngày 21/03/2023 tại đường link Website của Công ty: <http://www.kpf.com.vn>  
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(đã được kiểm toán)

M.S.A  
★

**NỘI DUNG**

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 4
<b>Báo cáo Kiểm toán độc lập</b>	5 - 6
<b>Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 31

## **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 2022.

### **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 14 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 ngày 31 tháng 10 năm 2022

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**

Ngày 21/02/2023, bà Lâm Thị Mỹ Hà không còn là thành viên HĐQT; thành viên ủy ban kiểm toán và quản trị rủi ro do qua đời.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 31/12/2022.

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

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm bao gồm:**

Ông Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 01/04/2022
	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 31/3/2022
Bà Đinh Kim Nhung	Thành viên HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 31/3/2020
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 31/3/2020
Bà Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 28/4/2021
Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 31/3/2022
Ông Lê Thanh Bình	Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 31/3/2022
Bà Lê Thị Mộng Đào	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 31/3/2022

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong năm bao gồm:**

Bà Đinh Kim Nhung	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

**Các thành viên Ủy ban kiểm toán và quản trị rủi ro trong năm bao gồm:**

Bà Phạm Nguyễn Thoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13/4/2022
Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13/4/2022

**Các thành viên Ban Kiểm soát công ty trong năm bao gồm:**

Bà Lâm Thị Mỹ Hà	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 31/3/2022
Ông Lê Đình Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 31/3/2022
Bà Trần Thị Lý	Thành viên Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 31/3/2022

**Người đại diện trước pháp luật của Công ty: Bà Đinh Kim Nhung**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**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 31/12/2022, 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 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 20 tháng 03 năm 2023



**Đinh Kim Nhung**



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 139/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
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 đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 cùng ngày.

**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 thập 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 đã trung thực, hợp lý không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2022, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

**Trần Thị Hạnh**  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
số 0726-2023-133-1

Kiểm toán viên

**Hoàng Thị Khánh Vân**  
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
số 0371-2023-133-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>515.644.140.920</b>	<b>369.255.742.271</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>5.026.133.151</b>	<b>2.522.814.894</b>
1. Tiền	111		5.026.133.151	522.814.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>510.458.778.193</b>	<b>366.584.205.572</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	15.200.000.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	-	79.381.818
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	456.481.000.000	363.981.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7.a	38.777.778.193	2.523.823.754
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>159.229.576</b>	<b>148.721.805</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11.a	68.181.818	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		90.222.885	148.721.805
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	824.873	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>288.216.324.779</b>	<b>360.375.006.495</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>133.705.600</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7.b	-	133.705.600
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.488.899</b>	<b>44.488.895</b>
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 thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	31.488.899	44.488.895
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(33.511.101)	(20.511.105)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>288.184.835.880</b>	<b>360.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	294.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10.b	144.000.000.000	66.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(15.175.164.120)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	10.a	159.360.000.000	-
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>196.812.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11.b	-	196.812.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>803.860.465.699</b>	<b>729.630.748.766</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>12.193.228.741</b>	<b>9.509.711.829</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.193.228.741</b>	<b>9.509.711.829</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	962.541.600	1.418.572.603
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	10.869.223.465	7.749.574.360
4. Phải trả người lao động	314		361.463.676	341.564.866
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>791.667.236.958</b>	<b>720.121.036.937</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>14</b>	<b>791.667.236.958</b>	<b>720.121.036.937</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		608.672.410.000	579.689.330.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		608.672.410.000	579.689.330.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.036.500.000	42.036.500.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		140.958.326.958	98.395.206.937
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.412.126.937	29.408.662.065
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		71.546.200.021	68.986.544.872
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>803.860.465.699</b>	<b>729.630.748.766</b>

Người lập biểu

Trần Vũ Bích San

Kế toán trưởng

Phan Vũ Thanh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung

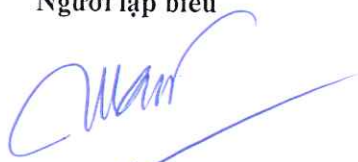
**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Năm 2022

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	15	2.000.000.000	25.000.000.000
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		2.000.000.000	25.000.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.000.000.000	25.000.000.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	100.755.930.402	57.811.236.808
7. Chi phí tài chính	22	17	15.180.164.120	171.636.364
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	18	5.673.774.976	5.903.490.903
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		81.901.991.306	76.736.109.541
11. Thu nhập khác	31	19	645.110.000	9.900
12. Chi phí khác	32	20	154.885.361	209
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		490.224.639	9.691
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		82.392.215.945	76.736.119.232
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21	10.846.015.924	7.749.574.360
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		71.546.200.021	68.986.544.872
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	22	1.175,45	1.436,96

Người lập biểu



Trần Vũ Bích San

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng



Phan Vũ Thanh

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Phương pháp gián tiếp  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

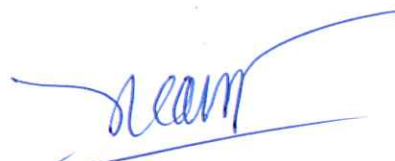
CHỈ TIÊU		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	82.392.215.945	76.736.119.232
2. Điều chỉnh cho các khoản		(56.526.300.150)	(31.719.789.594)
- Khấu hao tài sản cố định	02	12.999.996	42.748.241
- Các khoản dự phòng	03	15.175.164.120	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(71.714.464.266)	(31.762.537.835)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	25.865.915.795	45.016.329.638
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(26.395.814.671)	9.933.672.931
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(412.924.652)	(2.976.073.855)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	128.630.182	(190.833.505)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.749.574.360)	(676.682.548)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.563.767.706)	51.106.412.661
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	40.444.258
2. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(276.580.000.000)	(428.931.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	177.360.000.000	125.511.337.286
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(294.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	72.000.000.000	93.500.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	38.287.085.963	29.238.714.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	11.067.085.963	(474.640.504.375)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	423.559.420.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	423.559.420.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.503.318.257	25.328.286
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.522.814.894	2.497.486.608
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5.026.133.151	2.522.814.894

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Trần Vũ Bích San

Phan Vũ Thanh

Đinh Kim Nhung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(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 14 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 ngày 31 tháng 10 năm 2022

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: 07 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 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 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 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 được 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 31/12/2022.

## 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	997.665	282.474.875
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.025.135.486	240.340.019
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
<i>Tiền gửi tại ACB có kỳ hạn &lt;3 tháng</i>	-	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.026.133.151</b>	<b>2.522.814.894</b>

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Lê Nguyễn Thủy Tiên (*)	15.200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.200.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là số dư phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng quyền mua căn hộ số 2312/2022/HĐCN/KPF-TT ngày 23/12/2022.

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP chứng khoán Rồng Việt	-	68.181.818
Các khách hàng khác	-	11.200.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>79.381.818</b>

6. 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 (1)	152.640.000.000	-	-	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (2)	95.060.000.000	-	245.720.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (3)	91.875.000.000	-	91.875.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương (4)	72.220.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	44.686.000.000	-	26.386.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>456.481.000.000</b>	<b>-</b>	<b>363.981.000.000</b>	<b>-</b>

Đây là các khoản cho vay tạm thời khi vốn nhân rồi 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 cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital phải trả theo Hợp đồng số 3006/2022/KPF/HĐCN-SAKILAND ngày 30/06/2022 và phụ lục hợp đồng số 2007/2022/KPF/PLHĐCN-SAKILAND ngày 20/07/2022 giữa Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Hoàng Minh (đã được đổi tên thành Công ty CP Đầu tư tài sản Koji từ ngày 31/10/2022) và Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Sakiland (đã đổi tên thành Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Kin Capital từ ngày 5/9/2022), phụ lục thay đổi thời hạn vay là 12 tháng, số tiền 152.640.000.000 VND.

(2) Đây là khoản cho Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu vay vốn theo các Hợp đồng cho vay (4 hợp đồng) kèm phụ lục hợp đồng số 01 giữa Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Hoàng Minh ( đã được đổi tên thành Công ty CP Đầu tư tài sản Koji từ ngày 31/10/2022) và Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu, thời hạn vay 12 tháng. Số dư tại ngày 31/12/2022 của các Hợp đồng này là 95.060.000.000 VND.

(3) 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. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 91.875.000.000 VND.

(4) 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. Số dư tại ngày 31/12/2022 là 72.220.000.000 VND.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>38.777.778.193</b>	<b>-</b>	<b>2.523.823.754</b>	<b>-</b>
<i>Dự thu lãi cho vay</i>	<i>14.933.969.252</i>	<i>-</i>	<i>2.523.823.754</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH New World Capital (*)	2.446.307.512	-	71.567.507	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (*)	4.896.017.907	-	2.210.612.411	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (*)	7.591.643.833	-	241.643.836	-
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital (*)	5.833.775.341	-	-	-
Khác	1.668.613.600	-	-	-
<i>Dự thu lãi trái phiếu</i>	<i>14.341.420.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn	6.394.460.000	-	-	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	7.946.960.000	-	-	-
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển New Day	2.000.000.000	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.705.600</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	133.705.600	-
<b>Cộng</b>	<b>38.777.778.193</b>	<b>-</b>	<b>2.657.529.354</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI**

Số 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 31/12/2022

(\* Đây là số dư lãi phải thu của các hợp đồng cho vay tại ngày 31/12/2022; thời hạn thanh toán lãi cho vay cùng với thời hạn thanh toán gốc.

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
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
<b>Hao mòn TSCĐ</b>			
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
<b>Giá trị còn lại</b>			
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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm	Cộng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu năm	20.511.105	20.511.105
Số tăng trong năm	12.999.996	12.999.996
- Khấu hao trong năm	12.999.996	12.999.996
Số cuối năm	33.511.101	33.511.101
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	44.488.895	44.488.895
Tại ngày cuối năm	31.488.899	31.488.899

- 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**

Số 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 31/12/2022

**10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	159.360.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (1)	72.980.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (2)	86.380.000.000	-	-	-	-
b. Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
- Đầu tư góp vốn vào công ty con	-	-	294.000.000.000	-	-
Công Ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	-	-	294.000.000.000	-	-
- Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	144.000.000.000	-	66.000.000.000	-	-
Công Ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	144.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	-	-	66.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>303.360.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(15.175.164.120)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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 31/12/2022 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 Đông 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
------------------------------------	--	--------	--------	---

(1) Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn: Số lượng: 7.298 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn	68.181.818		-	
- Chi phí khác	68.181.818		-	
b. Dài hạn	-		196.812.000	
- Chi phí quảng cáo	-		196.812.000	
<b>Cộng</b>	<b>68.181.818</b>		<b>196.812.000</b>	

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	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	1.229.486.832	1.229.486.832
Các khách hàng khác	-	-	189.085.771	189.085.771
<b>Cộng</b>	<b>962.541.600</b>	<b>962.541.600</b>	<b>1.418.572.603</b>	<b>1.418.572.603</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI**

Số 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 31/12/2022

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh		Số cuối năm	
	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	-	-	200.000.000	200.000.000	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	7.749.574.360	10.846.015.924	7.749.574.360	-	10.846.015.924
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	264.388.469	241.180.928	-	23.207.541
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	154.885.361	155.710.234	824.873	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.749.574.360</b>	<b>11.468.289.754</b>	<b>8.349.465.522</b>	<b>824.873</b>	<b>10.869.223.465</b>

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI**

Số 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 31/12/2022

**14. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	180.178.960.000	(30.000.000)	47.426.112.065	227.575.072.065
- Lãi trong năm trước	-	-	68.986.544.872	68.986.544.872
- Tăng vốn trong năm trước	381.492.920.000	42.270.000.000		423.762.920.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	18.017.450.000		(18.017.450.000)	-
- Chi phí phát hành		(203.500.000)		(203.500.000)
Số dư cuối năm trước	579.689.330.000	42.036.500.000	98.395.206.937	720.121.036.937
Số dư đầu năm nay	579.689.330.000	42.036.500.000	98.395.206.937	720.121.036.937
- Lãi trong năm	-	-	71.546.200.021	71.546.200.021
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	28.983.080.000	-	(28.983.080.000)	-
Số dư cuối năm	608.672.410.000	42.036.500.000	140.958.326.958	791.667.236.958

(\*) Chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 thông qua ngày 29/9/2021; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 24/2021/KPF/NQ - HĐQT ngày 11/10/2021 với tỷ lệ thực hiện quyền là 5%

**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 Đức Toàn	-	-	36.382.500.000	6,28%
Vũ Ngọc Hoàng	38.201.620.000	6,28%	-	0,00%
Thái Thị Hải Yến	36.067.480.000	5,93%	-	0,00%
Các cổ đông khác	534.403.310.000	87,80%	543.306.830.000	93,72%
<b>Cộng</b>	<b>608.672.410.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>579.689.330.000</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 VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	579.689.330.000	180.178.960.000
- Vốn góp tăng trong năm	28.983.080.000	399.510.370.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>- Vốn góp cuối năm</b>	<b>608.672.410.000</b>	<b>579.689.330.000</b>
- Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm:	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm:	28.983.080.000	18.017.450.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước:</i>	<i>28.983.080.000</i>	<i>18.017.450.000</i>
+ <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	18.017.450.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước:</i>	<i>28.983.080.000</i>	<i>18.017.450.000</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay:</i>	-	-
<b>- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.867.241	57.968.933
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.867.241	57.968.933
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.867.241</i>	<i>57.968.933</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.867.241	57.968.933
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.867.241</i>	<i>57.968.933</i>

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

### 15. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu Bất động sản (*)	2.000.000.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>

(\*) 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 2312/2022/HĐCN/KPF- TT ngày 23/12/2022 giữa Công ty CP Đầu tư tài sản Koji và bà Lê Nguyễn Thủy Tiên.

### 16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	16.465.459	81.268.614
- Lãi cho vay	28.496.578.807	9.365.919.221
- Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	29.041.466.136	22.315.350.000
- Lãi từ hoạt động đầu tư (**)	43.201.420.000	26.048.698.973
<b>Cộng</b>	<b>100.755.930.402</b>	<b>57.811.236.808</b>

(\*): Lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm số tiền 2.425.000.000 VNĐ và từ Công ty CP TTC Deluxe Sài Gòn số tiền 26.616.466.136 VNĐ.

(\*\*): Lãi đầu tư TP: 14.341.420.000 VNĐ; Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư vào Công ty TNHH đầu tư Cam Lâm, Công ty CP TTC Deluxe Sài Gòn: 28.860.000.000 VNĐ

### 17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	15.175.164.120	-
- Phí chuyển nhượng trái phiếu	5.000.000	3.636.364
- Phí tài chính khác	-	168.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.180.164.120</b>	<b>171.636.364</b>

### 18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	-	5.978.495
- Chi phí nhân công	3.083.269.338	2.431.349.586
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.999.996	42.748.241
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.550.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.850.061.194	2.486.531.241
- Chi phí khác bằng tiền	724.444.448	933.333.340
<b>Cộng</b>	<b>5.673.774.976</b>	<b>5.903.490.903</b>

**19. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Phạt chậm thanh toán	645.110.000	-
- Thu nhập khác	-	9.900
<b>Cộng</b>	<b>645.110.000</b>	<b>9.900</b>

**20. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Tiền phạt chậm nộp thuế	154.885.361	-
- Chi phí khác	-	209
<b>Cộng</b>	<b>154.885.361</b>	<b>209</b>

**21. 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	82.392.215.945	76.736.119.232
Các khoản điều chỉnh tăng	879.329.809	933.333.340
- Chi phí không hợp lệ	154.885.361	-
- Phụ cấp HDQT không chuyên trách	724.444.448	933.333.340
Các khoản điều chỉnh giảm	(29.041.466.136)	(22.315.350.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(29.041.466.136)	(22.315.350.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	54.230.079.618	55.354.102.572
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	10.846.015.924	11.070.820.514
Chi phí thuế TNDN được giảm (30%)		(3.321.246.154)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>10.846.015.924</b>	<b>7.749.574.360</b>

## 22. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	71.546.200.021	68.986.544.872
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	71.546.200.021	68.986.544.872
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (*)	60.867.241	48.008.537
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.175,45</b>	<b>1.436,96</b>

(\*): Năm 2022 công ty có thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối năm 2021, số lượng là: 2.898.308 CP. Theo đó số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền năm trước được công ty điều chỉnh lại phù hợp năm nay.

Chi tiết cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân đầu năm

Ngày	Số tiền	Số lượng	Cổ phiếu bình quân
1/1/2021	180.178.960.000	18.017.896	18.017.896
2/4/2021	399.510.370.000	39.951.037	29.990.641
31/12/2021	28.983.080.000	2.898.308	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>608.672.410.000</b>	<b>60.867.241</b>	<b>48.008.537</b>

## 23. 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	5.026.133.151	-	2.522.814.894	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	53.977.778.193	-	2.657.529.354	-
Các khoản cho vay	456.481.000.000	-	363.981.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>515.484.911.344</b>	<b>-</b>	<b>369.161.344.248</b>	<b>-</b>

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	962.541.600	1.418.572.603
Chi phí phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>962.541.600</b>	<b>1.418.572.603</b>

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
<b>Số cuối năm</b>				
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
<b>Cộng</b>	<b>515.484.911.344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>515.484.911.344</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI**

Số 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 31/12/2022

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.522.814.894	-	-	2.522.814.894
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.523.823.754	133.705.600	-	2.657.529.354
Các khoản cho vay	363.981.000.000	-	-	363.981.000.000
<b>Cộng</b>	<b>369.027.638.648</b>	<b>133.705.600</b>	<b>-</b>	<b>369.161.344.248</b>

**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
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	962.541.600	-	-	962.541.600
Chi phí phải trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>962.541.600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>962.541.600</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	1.418.572.603	-	-	1.418.572.603
Chi phí phải trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.418.572.603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.418.572.603</b>

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.

**24. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Trong năm 2022 công ty có thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tổng số tiền là: 28.983.080.000 VND do vậy, trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, chỉ tiêu "Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH" và chỉ tiêu "Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu" sẽ không phản ánh số tiền này.

Trong năm 2022 công ty có thực hiện chuyển nhượng cổ phần cho Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh Bất động sản Sakiland (đã được đổi tên thành CP tư vấn đầu tư Kin Capital từ ngày 5/9/2022) số 3006/2022/KPF/HĐCN-Sakiland số tiền 152.640.000.000 VND, khoản tiền này chưa thu được trong năm và được chuyển thành tiền cho vay theo phụ lục hợp đồng ngày 20/07/2022 do vậy, trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, chỉ tiêu "Tiền chi cho vay và mua bán công cụ nợ" và "Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" sẽ không phản ánh số tiền này.

## 25. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ

Ngày 21/02/2023, bà Lâm Thị Mỹ Hà không còn là thành viên HĐQT; thành viên ủy ban kiểm toán và quản trị rủi ro do qua đời.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 31/12/2022.

## 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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	2.000.000.000	2.000.000.000
Chi phí bộ phận	-	-
Kết quả kinh doanh bộ phận	2.000.000.000	2.000.000.000
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		5.673.774.976
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(3.673.774.976)
Doanh thu hoạt động tài chính		100.755.930.402
Chi phí tài chính		15.180.164.120
Thu nhập khác		645.110.000
Chi phí khác		154.885.361
Thuế TNDN hiện hành		10.846.015.924
Lợi nhuận sau thuế		71.546.200.021

## 27. GIAO DỊCH VÀ SÓ 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	Chuyển từ công ty con sang Công ty liên kết từ ngày 30/06/2022
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	Công ty liên kết đến 06/07/2022



## b Giao dịch với bên liên quan

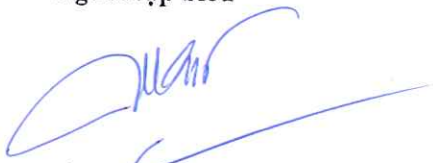
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn</b>		
Lợi nhuận được chia	26.616.466.136	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm</b>		
Lợi nhuận được chia	2.425.000.000	22.315.350.000
Cho vay	-	124.325.000.000
Hoàn trả gốc cho vay	-	36.016.337.286
Lãi cho vay phát sinh	3.644.794.519	916.595.620
Lãi vay đã trả	-	2.575.485.853
		<b>Năm nay VND</b>
<i>Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và ban kiểm toán trong năm.</i>		<b>1.531.942.732</b>
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số tiền</b>
Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 01/04/2022)	180.000.000
Đinh Kim Nhung	Thành viên HĐQT kiêm TGD	947.362.500
Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập	99.999.999
Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên HĐQT/ Thành viên ủy ban kiểm toán bổ nhiệm ngày 13/04/2022	127.777.777
Lê Thanh Bình	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 31/3/2022)	126.802.455
Lê Thị Mộng Đào	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 31/3/2022)	50.000.001

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

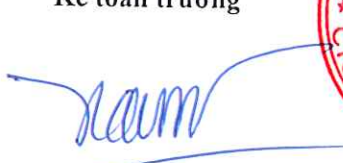
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán

Người lập biểu



Trần Vũ Bích San

Kế toán trưởng



Phan Vũ Thanh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung