

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	12 - 34

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 giữa niên độ của Công ty Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 15 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 11 tháng 05 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

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/2023/KPF/NQ- ĐHĐCĐ ngày 08/08/2023:
 - + Thông qua thay đổi TV HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028: Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT, TV HĐQT đối với ông Hoàng Văn Hậu. Bầu bổ sung ông Nguyễn Khánh Toàn là thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023-2028.
 - + Thông qua chủ trương chuyển nhượng trái phiếu và ủy quyền HĐQT thực hiện.
 - + Thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hành.
 - Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2023/KPF/NQ-HĐQT ngày 08/08/2023 bầu Ông Nguyễn Khánh Toàn là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
 - Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2023/KPF/NQ-HĐQT ngày 08/08/2023 thay đổi người đại diện pháp luật của công ty từ Ông Hoàng Văn Hậu sang Ông Nguyễn Khánh Toàn.
- 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023.

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

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

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	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 kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính bao gồm:

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

Các thành viên Ủy ban kiểm toán và quản trị rủi ro trong kỳ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

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

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 12 tháng 08 năm 2023

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 : 425/BCKT/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Về Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
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 thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji được lập ngày 12 tháng 08 năm 2023 bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 34 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2023 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Khánh Vân

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 0371 -2023 -133 -1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		406.598.872.437	515.644.140.920
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	1.891.812.504	5.026.133.151
1. Tiền	111		1.891.812.504	5.026.133.151
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		404.693.032.149	510.458.778.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	700.000.000	15.200.000.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5	343.895.000.000	456.481.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.a	60.098.032.149	38.777.778.193
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.027.784	159.229.576
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	-	68.181.818
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.202.911	90.222.885
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	824.873	824.873
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		483.618.692.619	288.216.324.779
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		24.988.901	31.488.899
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	-	-
- 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	8	24.988.901	31.488.899
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(40.011.099)	(33.511.101)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	483.593.703.718	288.184.835.880
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	9.b	344.000.000.000	144.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	9.b	(15.766.296.282)	(15.175.164.120)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	9.a	155.360.000.000	159.360.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		890.217.565.056	803.860.465.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu năm 2023
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		80.009.945.212	12.193.228.741
I. Nợ ngắn hạn	310		80.009.945.212	12.193.228.741
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	166.015.280	962.541.600
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	15.583.276.547	10.869.223.465
4. Phải trả người lao động	314		272.450.450	361.463.676
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	13	63.988.202.935	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		810.207.619.844	791.667.236.958
I. Vốn chủ sở hữu	410	14	810.207.619.844	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.036.500.000	42.036.500.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		159.498.709.844	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		18.540.382.886	71.546.200.021
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		890.217.565.056	803.860.465.699

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu



Huỳnh Văn Ngọc

Kế toán trưởng



Huỳnh Văn Ngọc

Đại diện theo Pháp luật

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Khánh Toàn

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: VND
Kỳ này
Kỳ trước

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	15	1.000.000.000	-
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	-
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	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	27.263.232.533	55.529.386.398
7. Chi phí tài chính	22	17	3.591.132.162	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	18	1.446.343.985	4.003.451.207
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		23.225.756.386	51.525.935.191
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.225.756.386	51.525.935.191
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	19	4.685.373.500	4.575.560.478
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		18.540.382.886	46.950.374.713
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	20	304,60	771,36

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Huỳnh Văn Ngọc

Kế toán trưởng

Huỳnh Văn Ngọc

Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đại diện theo Pháp luật



Nguyễn Khánh Toàn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Phương pháp gián tiếp
6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.225.756.386	51.525.935.191
2. Điều chỉnh cho các khoản		(23.665.600.373)	(46.462.886.400)
- Khấu hao tài sản cố định	02	6.499.998	6.499.998
- Các khoản dự phòng	03	591.132.162	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(24.263.232.533)	(46.469.386.398)
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(439.843.987)	5.063.048.791
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	13.577.019.974	(159.120.912.249)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(668.657.029)	490.719.374
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	68.181.818	(138.785.820)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(4.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	12.536.700.776	(157.705.929.904)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
2. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.000.000.000)	(196.360.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	121.586.000.000	169.360.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(136.200.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	150.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.942.978.577	32.231.997.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.671.021.423)	155.231.997.285
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(3.134.320.647)	(2.473.932.619)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.026.133.151	2.522.814.894
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.891.812.504	48.882.275

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Huỳnh Văn Ngọc

Kế toán trưởng

Huỳnh Văn Ngọc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

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 15 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15 ngày 11 tháng 05 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: 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 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 chi 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023.

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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1.786.684.593	997.665
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	105.127.911	5.025.135.486
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	1.891.812.504	5.026.133.151

4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Lê Nguyễn Thùy Tiên	-	15.200.000.000
Công ty CP Pac Quốc tế	700.000.000	-
Cộng	700.000.000	15.200.000.000

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital (1)	61.440.000.000	-	152.640.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (2)	95.060.000.000	-	95.060.000.000	-
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	-	72.220.000.000	-
Các đối tượng khác	23.300.000.000	-	44.686.000.000	-
Cộng	343.895.000.000	-	456.481.000.000	-

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. Số dư tại ngày 30/06/2023 là 61.440.000.000 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 30/06/2023 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 30/06/2023 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 30/06/2023 là 72.220.000.000 VND.

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	60.098.032.149	-	38.777.778.193	-
<i>Dự thu lãi cho vay</i>	<i>36.896.835.711</i>	-	<i>22.436.358.193</i>	-
Công ty TNHH New World Capital (*)	-	-	2.446.307.512	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (*)	8.624.618.728	-	4.896.017.907	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (*)	11.236.438.352	-	7.591.643.833	-
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital (*)	11.517.001.641	-	5.833.775.341	-
Khác	5.518.776.990	-	1.668.613.600	-
<i>Dự thu lãi trái phiếu</i>	<i>23.201.196.438</i>	-	<i>14.341.420.000</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (**)	10.328.209.862	-	6.394.460.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu (**)	12.872.986.576	-	7.946.960.000	-
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	-	-	<i>2.000.000.000</i>	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển New Day	-	-	2.000.000.000	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	60.098.032.149	-	38.777.778.193	-

(*) Đây là số dư lãi phải thu của các hợp đồng cho vay tại ngày 30/06/2023; thời hạn thanh toán lãi cho vay cùng với thời hạn thanh toán gốc.

(**) Đây là số dư lãi phải thu trái phiếu; thời hạn thanh toán lãi trái phiếu trong khoảng từ 01/09/2023 đến 31/12/2023

7. TÀI SẢN CÓ 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 kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	117.016.364	47.300.000	164.316.364
Giá trị còn lại	-	-	-
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 164.316.364 VND

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	65.000.000	65.000.000
Số tăng trong kỳ	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	65.000.000	65.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	33.511.101	33.511.101
Số tăng trong kỳ	6.499.998	6.499.998
- Khấu hao trong kỳ	6.499.998	6.499.998
Số cuối kỳ	40.011.099	40.011.099
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	31.488.899	31.488.899
Tại ngày cuối năm	24.988.901	24.988.901

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ 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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Công ty	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
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						
- Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	344.000.000.000	-	(15.766.296.282)	144.000.000.000	-	(15.175.164.120)
Công Ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	144.000.000.000	-	(15.616.453.284)	144.000.000.000	-	(15.175.164.120)
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt	200.000.000.000		(149.842.998)	-	-	-
Cộng	499.360.000.000	-	(15.766.296.282)	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 30/06/2023 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 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
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt	01 Nguyễn Trung Trực, phường Nại Hiên 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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày

30/06/2023

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	-	68.181.818
- Chi phí khác		68.181.818
Cộng	-	68.181.818

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng</u>
	VND	nợ VND	VND	trả nợ 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	11.473.680	11.473.680	-	-
Cộng	166.015.280	166.015.280	962.541.600	962.541.600

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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh		Số cuối kỳ	
	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	4.685.373.500	-	-	15.531.389.424
Thuế Thu nhập cá nhân	-	23.207.541	62.974.116	34.294.534	-	51.887.123
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	824.873	-	-	-	824.873	-
Cộng	824.873	10.869.223.465	4.760.493.472	46.440.390	824.873	15.583.276.547

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.

13. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội	120.001.220	-
Bảo hiểm y tế	24.787.832	-
Bảo hiểm thất nghiệp	10.464.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	63.832.949.883	-
Cộng	63.988.202.935	-
b Dài hạn	-	-
Cộng	63.988.202.935	-
(*) Chi tiết số dư phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Bà Vũ Thị Kim Thanh (*)	63.800.000.000	-
Các đối tượng khác	32.949.883	-
Cộng	63.832.949.883	-

(*) Đây là khoản phải trả khác liên quan đến chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt giữa Bà Vũ Thị Kim Thanh và Công ty CP đầu tư tài sản Koji. Đến ngày 04/07/2023 Công ty CP đầu tư tài sản Koji đã thanh toán hết toàn bộ công nợ phải trả khác cho bà Vũ Thị Kim Thanh.

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 giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

Đơn vị tính: VND

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	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
- Tăng 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 kỳ	-	-	18.540.382.886	18.540.382.886
Số dư cuối kỳ	608.672.410.000	42.036.500.000	159.498.709.844	810.207.619.844

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	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	-	0,00%	36.067.480.000	5,93%
Công ty CP Pac Quốc tế	143.215.000.000	23,53%	-	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%
Các cổ đông khác	344.396.140.000	56,58%	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

	Kỳ này VND	Kỳ 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 kỳ		28.983.080.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	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 kỳ:	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước:</i>	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này:</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi bằng cổ phiếu	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước:</i>	-	28.983.080.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này:</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ:	-	-

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu Bất động sản (*)	1.000.000.000	-
Cộng	1.000.000.000	-

(*) 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.

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	18.403.456.095	12.052.795.055
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		29.041.466.136
- Lãi từ hoạt động đầu tư		9.060.000.000
- Lãi trái phiếu	8.859.776.438	5.375.125.207
Cộng	27.263.232.533	55.529.386.398

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	591.132.162	-
- Lỗ chuyển nhượng trái phiếu (*)	3.000.000.000	-
Cộng	3.591.132.162	-

(*) Lỗ chuyển nhượng trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn cho Công ty CP Pac Quốc tế theo Hợp đồng số 01/2023/KPF-HĐCN ngày 02/06/2023

18. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nhân công	991.826.053	2.047.889.072
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.499.998	6.499.998
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	234.081.322	1.552.728.801
- Chi phí khác bằng tiền	210.936.612	393.333.336
Cộng	1.446.343.985	4.003.451.207

19. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Nội dung	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	23.225.756.386	51.525.935.191
Các khoản điều chỉnh tăng	201.111.112	393.333.336
- Chi phí không hợp lệ	10.000.000	-
- Phụ cấp HĐQT không chuyên trách	191.111.112	393.333.336
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(29.041.466.136)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(29.041.466.136)
Thu nhập chịu thuế TNDN	23.426.867.498	22.877.802.391
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	4.685.373.500	4.575.560.478
Chi phí thuế TNDN được giảm (30%)		
Chi phí thuế TNDN	4.685.373.500	4.575.560.478

20. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.540.382.886	46.950.374.713
Các khoản điều chỉnh	-	-
- <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ LNST</i>	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.540.382.886	46.950.374.713
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	60.867.241	60.867.241
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	304,60	771,36

21. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.891.812.504	-	5.026.133.151	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	60.798.032.149	-	53.977.778.193	-
Các khoản cho vay	343.895.000.000	-	456.481.000.000	-
Cộng	406.584.844.653	-	515.484.911.344	-

Nợ phải trả tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	64.154.218.215	962.541.600
Chi phí phải trả	-	-
Cộng	64.154.218.215	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	1.891.812.504	-	-	1.891.812.504
Phải thu khách hàng, phải thu khác	60.798.032.149	-	-	60.798.032.149
Các khoản cho vay	343.895.000.000	-	-	343.895.000.000
Cộng	406.584.844.653	-	-	406.584.844.653

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 giữa niên độCho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày
30/06/2023

	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 kỳ				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	64.154.218.215	-	-	64.154.218.215
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	64.154.218.215	-	-	64.154.218.215
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

22. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01/2023/KPF/NQ- ĐHĐCĐ ngày 08/08/2023:
 - + Thông qua thay đổi TV HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028: Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT, TV HĐQT đối với ông Hoàng Văn Hậu. Bầu bổ sung ông Nguyễn Khánh Toàn là thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023-2028.
 - + Thông qua chủ trương chuyển nhượng trái phiếu và ủy quyền HĐQT thực hiện.
 - + Thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hành.
 - Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2023/KPF/NQ-HĐQT ngày 08/08/2023 bầu Ông Nguyễn Khánh Toàn là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
 - Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2023/KPF/NQ-HĐQT ngày 08/08/2023 thay đổi người đại diện pháp luật của công ty từ Ông Hoàng Văn Hậu sang Ông Nguyễn Khánh Toàn.
- 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023.

23. 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	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		1.446.343.985
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(446.343.985)
Doanh thu hoạt động tài chính		27.263.232.533
Chi phí tài chính		3.591.132.162
Thu nhập khác		-
Chi phí khác		-
Thuế TNDN hiện hành		4.685.373.500
Lợi nhuận sau thuế		18.540.382.886

24. 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 kỳ	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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn		
Lợi nhuận được chia	-	26.616.466.136
Công ty CP Pac Quốc Tế		
Chuyển nhượng trái phiếu	1.000.000.000	

c. Số dư với bên liên quan

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Pac Quốc Tế	700.000.000	-

b. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>
	VND
<i>Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ</i>	<i>262.533.334</i>

Tên	Chức vụ	Số tiền
Lê Nguyễn Hải Đăng	Tổng giám đốc từ ngày 25/04/2023	193.500.000
Nguyễn Quang Huy	Thành viên HĐQT ngày 25/04/2023	120.000.000
Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25/04/2023	60.000.000
Đinh Kim Nhung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc đến ngày 25/04/2023	169.200.001
Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập	33.333.333

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

25. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét bởi công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Người lập biểu



Huỳnh Văn Ngọc

Kế toán trưởng



Huỳnh Văn Ngọc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo Pháp luật



Nguyễn Khánh Toàn