

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 4.2023**

*Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023*

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

# MỤC LỤC

----- 00000000 -----

---

|  | Trang |
|--|-------|
| 1 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 1 - 2 |
| 2 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 3     |
| 3 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 4     |
| 4 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 5 -17 |

---



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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ              | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|-------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>360,870,462,863</b>  | <b>515,644,140,920</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> |             | <b>1,697,838,738</b>    | <b>5,026,133,151</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        | V.1         | 1,697,838,738           | 5,026,133,151          |
| <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>359,154,626,124</b>  | <b>510,458,778,193</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.2         | -                       | 15,200,000,000         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.3         | 40,000,000              | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.4         | 282,455,000,000         | 456,481,000,000        |
| 1. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 76,659,626,124          | 38,777,778,193         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | -                       | -                      |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>17,998,001</b>       | <b>159,229,576</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |             | -                       | 68,181,818             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        | V.12a       | 17,173,128              | 90,222,885             |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước       | 153        | V.12a       | 824,873                 | 824,873                |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 155        |             | -                       | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>445,012,713,320</b>  | <b>288,216,324,779</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> | V.14        | <b>(38,464,034,245)</b> | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 211        |             | -                       | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)     | 219        |             | (38,464,034,245)        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>18,488,903</b>       | <b>31,488,899</b>      |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.6         | -                       | -                      |
| - 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        | V.7         | 18,488,903              | 31,488,899             |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 65,000,000              | 65,000,000             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229        |             | (46,511,097)            | (33,511,101)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> |             | -                       | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | -                       | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>483,458,258,662</b>  | <b>288,184,835,880</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | -                       | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        | V.8         | 344,000,000,000         | 144,000,000,000        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | -                       | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)     | 254        |             | (15,901,741,338)        | (15,175,164,120)       |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255        |             | 155,360,000,000         | 159,360,000,000        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | -                       | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>805,883,176,183</b>  | <b>803,860,465,699</b> |

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

Đơn vị tính: VND

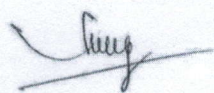
| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>12,481,260,944</b>  | <b>12,193,228,741</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>12,481,260,944</b>  | <b>12,193,228,741</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.9         | 165,865,384            | 962,541,600            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.12b       | 11,441,477,415         | 10,869,223,465         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.10        | 652,517,250            | 361,463,676            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.11        | 221,400,895            | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | -                      | -                      |
| <b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> | V.13        | <b>793,401,915,239</b> | <b>791,667,236,958</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> |             | <b>793,401,915,239</b> | <b>791,667,236,958</b> |
| 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. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                 | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                                 | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418        |             | -                      | -                      |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 142,693,005,239        | 140,958,326,958        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước      | 421a       |             | 140,958,326,958        | 69,412,126,937         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                        | 421b       |             | 1,734,678,281          | 71,546,200,021         |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                           | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          | <b>440</b> |             | <b>805,883,176,183</b> | <b>803,860,465,699</b> |

TP. Hồ Chí Minh Ngày 19 tháng 1 năm 2023

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Chủ tịch HĐQT







NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN KHÁNH TOÀN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này           | Kỳ trước       | Năm 2023 lũy kế đến 31/12/2023 | Năm 2022 lũy kế đến 31/12/2022 |
|--|-------|-------------|------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    |             | -                | 2,000,000,000  | 1,000,000,000                  | 2,000,000,000                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                | -              | -                              | -                              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | -                | 2,000,000,000  | 1,000,000,000                  | 2,000,000,000                  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    |             | -                | -              | -                              | -                              |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | -                | 2,000,000,000  | 1,000,000,000                  | 2,000,000,000                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.1        | 12,951,590,767   | 18,138,019,124 | 46,182,734,393                 | 100,755,930,402                |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.2        | 94,027,297       | 15,175,164,120 | 3,726,577,218                  | 15,180,164,120                 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | -                | -              | -                              | -                              |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                | -              | -                              | -                              |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.3        | 38,989,342,307   | 804,118,718    | 41,287,809,324                 | 5,673,774,976                  |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         | 30    |             | (26,131,778,837) | 4,158,736,286  | 2,168,347,851                  | 81,901,991,306                 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.4        | -                | 349,364,000    | -                              | 645,110,000                    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.5        | -                | -              | -                              | 154,885,361                    |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | -                | 349,364,000    | -                              | 490,224,639                    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    | VI.6a       | (26,131,778,837) | 4,508,100,286  | 2,168,347,851                  | 82,392,215,945                 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    |             | -                | 932,508,946    | 433,669,570                    | 10,815,038,851                 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | -                | -              | -                              | -                              |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    | VI.6b       | (26,131,778,837) | 3,575,591,340  | 1,734,678,281                  | 71,577,177,094                 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.7        | (429.32)         | 58.86          | 28.50                          | 1,178.22                       |

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ THỦY

Phụ trách Kế toán

NGUYỄN THỊ THỦY

TP. Hồ Chí Minh Ngày 19 tháng 1 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN KHÁNH TOÀN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4.2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Kỳ này                  | Kỳ trước                 |
|--|-----------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |           |                         |                          |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> | <b>2,168,347,851</b>    | <b>82,392,215,945</b>    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           | <b>(7,807,782,345)</b>  | <b>(19,046,961,091)</b>  |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư   | 02        | 12,999,996              | 12,999,996               |
| - Các khoản dự phòng   | 03        | 38,464,034,245          | 15,175,164,120           |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        | (46,284,816,586)        | (34,235,125,207)         |
| <b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>  | <b>08</b> | <b>(5,639,434,494)</b>  | <b>63,345,254,854</b>    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        | 26,311,311,260          | 104,124,866,372          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (144,797,367)           | (412,924,652)            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        | 68,181,818              | 128,630,182              |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | (4,252,543,930)         | (7,749,574,360)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> | <b>16,342,717,287</b>   | <b>159,436,252,396</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác   | 21        | -                       | -                        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác  | 22        | -                       | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        | (5,000,000,000)         | (588,580,000,000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 179,026,000,000         | 177,360,000,000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        | (200,000,000,000)       | -                        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        | -                       | 216,000,000,000          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        | 6,302,988,300           | 38,287,065,861           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> | <b>(19,671,011,700)</b> | <b>(156,932,934,139)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                         |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | <b>40</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>                 |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>  | <b>50</b> | <b>(3,328,294,413)</b>  | <b>2,503,318,257</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | <b>60</b> | <b>5,026,133,151</b>    | <b>2,522,814,894</b>     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ  | 61        | -                       | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | <b>70</b> | <b>1,697,838,738</b>    | <b>5,026,133,151</b>     |

TP. Hồ Chí Minh Ngày ....tháng ... năm 2023

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN KHÁNH TOÀN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01/10/2023 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

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

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Tên công ty bằng tiếng nước ngoài: KOJI ASSET INVESTMENT JOIN STOCK COMPANY.

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

Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 01, Tp.HCM

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 hai ngàn đồng chẵn./.) Tương đương với 60.867.241 cổ phần mệnh giá 10.000 đ/cổ phần

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. 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

### II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư Số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

#### 2. 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 ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Kế toán trên máy vi tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

#### 1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Theo thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012 các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế phát sinh tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào tài khoản doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

#### 1.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

#### 2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

#### 2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Nguyên vật liệu và hàng hóa được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, thành phẩm được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và hàng hóa được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### 2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

#### 2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

### 3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

#### 3.1. Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại tài sản dài hạn.



### 3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập thành cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài Chính cụ thể như sau:

- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 01 năm đến dưới 02 năm.
- + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 02 năm đến dưới 03 năm.
- + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 03 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

### 4. Nguyên tắc xác định phải thu, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng:

#### 4.1. Nguyên tắc xác định phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng:

Khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải thu đã phát hành hóa đơn tại thời điểm báo cáo, theo hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

#### 4.2. Nguyên tắc xác định phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng:

Khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải trả đã nhận được hóa đơn tại thời điểm báo cáo của nhà thầu, khi hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

#### 5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

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

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất được ghi nhận trên cơ sở khoản chi phí đầu tư để có được quyền sử dụng đất hợp pháp và các chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (nếu có) và lệ phí trước bạ.

#### 5.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30 năm |
| Máy móc, thiết bị      | 05 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng     | 03 - 10 năm |

### 6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

#### Nguyên tắc ghi nhận

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty phản ánh thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát được công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên liên doanh theo hợp đồng liên doanh.

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời gian thu hồi vốn dưới 01 năm hoặc trong 01 chu kỳ kinh doanh được phân loại tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm hoặc hơn 01 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

### Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

- Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và bảng tính theo công thức sau:

$$\text{Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính} = \left[ \begin{array}{l} \text{Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế} \\ \text{Vốn chủ sở hữu thực có} \end{array} \right] \times \frac{\text{Vốn đầu tư của doanh nghiệp}}{\text{Tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế}}$$

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau :

$$\text{Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán} = \left[ \begin{array}{l} \text{Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ} \\ \text{Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán} \\ \text{Giá chứng khoán thực tế trên thị trường} \end{array} \right]$$

- Đối với chứng khoán đã niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế trên các sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các loại chứng khoán chưa niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

- Đối với những chứng khoán niêm yết bị huỷ giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### 8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

**Chi phí trả trước:**

*Chi phí trả trước ngắn hạn* : Là các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

*Chi phí trả trước dài hạn* : Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán bao gồm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn;
- Các chi phí khác.

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là *Nợ ngắn hạn*.
  - Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là *Nợ dài hạn*.
- Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là *Nợ ngắn hạn*.  
Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là *Nợ dài hạn*.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Hạch toán vào chi phí chỉ là lãi vay phải trả, chi phí khác.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

- Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Khoản dự phòng phải trả được lập vào cuối mỗi kỳ kế toán. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp (hoặc được hoàn nhập ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp) của kỳ kế toán đó. Riêng đối với dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng, dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí chung.

- Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp và số đã lập lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập được ghi nhận vào thu nhập khác (hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất chung).

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng biếu sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được biếu, tặng này và các khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
- **Nguyên tắc ghi nhận và trình bày cổ phiếu mua lại:** Cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại là cổ phiếu quỹ của Công ty. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.
- **Nguyên tắc ghi nhận cổ tức:** Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.
- **Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:** Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

### 13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

#### Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

#### Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ.
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### 14.1. 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
- 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.

#### 14.2. Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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.

#### 14.3. Doanh thu Hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

#### 14.4. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

#### 15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

##### 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 bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

#### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

- **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành:** Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm hiện tại và số thuế hoãn lại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

- **Thuế thu nhập hoãn lại:** Được tính trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.
- Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

#### 17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: Cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|   |  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|---|--|-------------------------|------------------------|
|   |  | <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>1. Tiền</b>                                  |  |                         |                        |
| Tiền mặt tại quỹ                                |  | 1,695,484,593           | 997,665                |
| Tiền gửi ngân hàng                              |  | 2,354,145               | 5,025,135,486          |
| <b>Cộng</b>                                     |  | <b>1,697,838,738</b>    | <b>5,026,133,151</b>   |
| <b>2. Phải thu của khách hàng</b>               |  | <b>Số cuối năm</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
| Bà Lê Nguyễn Thủy Tiên                          |  | -                       | 15,200,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                     |  | -                       | <b>15,200,000,000</b>  |
| <b>3. Trả trước người bán</b>                   |  | <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>Số đầu năm</b>      |
| Công ty kiểm toán TTP                           |  | 40,000,000              | -                      |
| <b>Cộng</b>                                     |  | <b>40,000,000</b>       | -                      |
| <b>4. Phải thu về cho vay</b>                   |  | <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>Số đầu năm</b>      |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu                    |  | 95,060,000,000          | 95,060,000,000         |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm                     |  | 91,875,000,000          | 91,875,000,000         |
| Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương    |  | 72,220,000,000          | 72,220,000,000         |
| Công ty cổ phần Bách Niên Gia                   |  | 13,000,000,000          | 8,000,000,000          |
| Công ty TNHH The Alcove Library Hotel           |  | 10,300,000,000          | 10,300,000,000         |
| Công ty TNHH New World Capital                  |  | -                       | 26,386,000,000         |
| Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital       |  | -                       | 152,640,000,000        |
| <b>Cộng</b>                                     |  | <b>282,455,000,000</b>  | <b>456,481,000,000</b> |
| <b>5. Phải thu khác</b>                         |  | <b>Số cuối kỳ</b>       | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>Dự thu lãi cho vay</b>                       |  | <b>44,449,702,286</b>   | <b>22,436,358,193</b>  |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu                    |  | 11,560,569,140          | 4,896,017,907          |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm                     |  | 14,579,178,077          | 7,591,643,833          |
| Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương    |  | 6,489,906,850           | 712,306,749            |
| Công ty cổ phần Bách Niên Gia                   |  | 1,166,301,371           | 283,561,645            |
| Công ty TNHH The Alcove Library Hotel           |  | 1,496,745,207           | 672,745,206            |
| Công ty TNHH New World Capital                  |  | -                       | 2,446,307,512          |
| Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital       |  | 9,157,001,641           | 5,833,775,341          |
| <b>Dự thu lãi trái phiếu</b>                    |  | <b>32,207,819,998</b>   | <b>14,341,420,000</b>  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn |  | 14,327,159,998          | 6,394,460,000          |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu                    |  | 17,880,660,000          | 7,946,960,000          |
| <b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn</b>                 |  | -                       | <b>2,000,000,000</b>   |
| Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển New Day          |  | -                       | 2,000,000,000          |
| <b>Cộng</b>                                     |  | <b>76,657,522,284</b>   | <b>38,777,778,193</b>  |

**6. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục              | Nhà cửa kiến trúc | Phương tiện vận tải | Máy móc thiết bị | Tổng cộng   |
|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                   |                     |                  |             |
| Số đầu năm             | -                 | -                   | 164,316,364      | 164,316,364 |
| Số cuối năm            | -                 | -                   | 164,316,364      | 164,316,364 |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                   |                     |                  |             |
| Số đầu năm             | -                 | -                   | 164,316,364      | 164,316,364 |
| Số cuối năm            | -                 | -                   | 164,316,364      | 164,316,364 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                   |                     |                  |             |
| Số đầu năm             | -                 | -                   | -                | -           |
| Số cuối năm            | -                 | -                   | -                | -           |

**7. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                    | Phần mềm máy tính | Tổng cộng  |
|------------------------------|-------------------|------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>            |                   |            |
| Số đầu năm                   | 65,000,000        | 65,000,000 |
| Số cuối kỳ                   | 65,000,000        | 65,000,000 |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>        |                   |            |
| Số đầu năm                   | 33,511,101        | 33,511,101 |
| Khấu hao đầu năm đến cuối kỳ | 12,999,996        | 12,999,996 |
| Số cuối kỳ                   | 46,511,097        | 46,511,097 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>       |                   |            |
| Số đầu năm                   | 31,488,899        | 31,488,899 |
| Số cuối kỳ                   | 18,488,903        | 18,488,903 |

**8. Các khoản đầu tư tài chính - Phụ lục số 01**

**9. Phải trả người bán**

|  | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|--|--------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần VCCORP                           | 154,541,600        | 184,541,600        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vina A1 | -                  | 778,000,000        |
| Các khách hàng khác                              | 11,323,784         | -                  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>165,865,384</b> | <b>962,541,600</b> |

**10. Phải trả người lao động**

|                         | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Phải trả người lao động | 652,517,250        | 361,463,676        |
| <b>Cộng</b>             | <b>652,517,250</b> | <b>361,463,676</b> |

**11. Phải trả khác**

|                      | Số cuối kỳ         | Số đầu năm |
|----------------------|--------------------|------------|
| Bảo hiểm xã hội      | 107,092,478        | -          |
| Bảo hiểm y tế        | 22,783,000         | -          |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 10,616,000         | -          |
| Phải trả khác        | 80,909,417         | -          |
| <b>Cộng</b>          | <b>221,400,895</b> | <b>-</b>   |

**12. Thuế và các khoản phải thu/phải trả Nhà nước**

|                                 | Số đầu năm            | Số phải nộp<br>/khấu trừ/hoàn<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số cuối năm           |
|---------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------------|
| <b>a Các khoản phải thu</b>     |                       |  |                             |                       |
| Thuế giá trị gia tăng           | 90,222,885            | 17,804,387                                 | 100,000,000                 | 17,173,128            |
| Phí, lệ phí và các khoản phải n | 824,873               |  |                             | 824,873               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>91,047,758</b>     | <b>17,804,387</b>                          | <b>100,000,000</b>          | <b>17,998,001</b>     |
| <b>b Các khoản phải nộp</b>     |                       |  |                             |                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 10,846,015,924        | 4,685,373,500                              | 4,252,543,930               | 11,278,845,494        |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 23,207,541            | 173,718,914                                | 34,294,534                  | 162,631,921           |
| Thuế môn bài                    | -                     | 3,000,000                                  | 3,000,000                   | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>10,869,223,465</b> | <b>4,862,092,414</b>                       | <b>4,289,838,464</b>        | <b>11,441,477,415</b> |

**13. Vốn chủ sở hữu**

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

|                             | Vốn góp của chủ<br>sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>nhất | 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         |
| Chi cổ tức bằng cổ<br>phiếu | 28,983,080,000            |                         | (28,983,080,000)                        | -                      |
| 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                |                           |                         | 1,734,678,281                           | 1,734,678,281          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>608,672,410,000</b>    | <b>42,036,500,000</b>   | <b>142,693,005,239</b>                  | <b>793,401,915,239</b> |

**b Chi tiết giao dịch vốn đầu tư 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 | 140,215,000,000        | 23.04         | -                      | -             |
| Nguyễn Như Khánh       | 60,625,270,000         | 9.96          | -                      | -             |
| Tạ Sơn Tùng            | 60,436,000,000         | 9.93          | -                      | -             |
| Các cổ đông khác       | 347,396,140,000        | 57.07         | 534,403,310,000        | 87.79         |
| <b>Cộng</b>            | <b>608,672,410,000</b> | <b>100.00</b> | <b>608,672,410,000</b> | <b>100.00</b> |



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

|  | <u>Kỳ này</u>          | <u>Kỳ trước</u>        |
|--|------------------------|------------------------|
| 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                                    | -                      | -                      |
| - <b>Vốn góp cuối kỳ</b>                                   | <b>608,672,410,000</b> | <b>608,672,410,000</b> |
| - 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         |
| - <b>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ:</b>           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

**d. Cổ phiếu**

|  | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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

**14. Trích lập dự phòng phải thu khó đòi**

|                                       | <u>Số cuối kỳ</u>       | <u>Số đầu năm</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm           | (34,550,034,244)        | -                 |
| Công ty TNHH The Alcove Library Hotel | (3,914,000,001)         | -                 |
| <b>Cộng</b>                           | <b>(38,464,034,245)</b> | <b>-</b>          |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

*Đơn vị tính: VND*

|   | <u>Quý 4 năm 2023</u> | <u>Quý 4 năm 2022</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Doanh thu hoạt động tài chính</b>         |                       |                       |
| Lãi tiền gửi, cho vay                           | 3,944,967,207         | 9,171,724,331         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác (trái phiếu) | 9,006,623,560         | 8,966,294,793         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>12,951,590,767</b> | <b>18,138,019,124</b> |
| <b>2. Chi phí tài chính</b>                     |                       |                       |
| Chi phí tài chính khác                          | 94,027,297            | 15,175,164,120        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>94,027,297</b>     | <b>15,175,164,120</b> |
| <b>3. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>          |                       |                       |
| Chi phí nhân viên                               | 499,436,330           | 505,370,589           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                           | 3,249,999             | 3,249,999             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                       | 14,045,733            | 141,053,685           |
| Chi phí bằng tiền khác                          | 38,472,610,245        | 154,444,445           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>38,989,342,307</b> | <b>804,118,718</b>    |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

|  | Quý 4 năm 2023          | Quý 4 năm 2022       |
|--|-------------------------|----------------------|
| <b>4. Thu nhập khác</b>                        |                         |                      |
| Thu nhập khác                                  | -                       | 349,364,000          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>-</b>                | <b>349,364,000</b>   |
| <b>5. Chi phí khác</b>                         |                         |                      |
| Các khoản khác                                 | -                       | -                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>-</b>                | <b>-</b>             |
| <b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                         |                      |
|  | Quý 4 năm 2023          | Quý 4 năm 2022       |
| <b>a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>    | <b>(26,131,778,837)</b> | <b>4,508,100,286</b> |
| Tổng thu nhập chịu thuế                        | (26,131,778,837)        | 4,508,100,286        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp            | 4,251,703,930           | 932,508,946          |
| <b>b. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>              | <b>(30,383,482,767)</b> | <b>3,575,591,340</b> |
| <b>7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>             |                         |                      |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                       | (26,131,778,837)        | 3,575,591,340        |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông       | (26,131,778,837)        | 3,575,591,340        |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 60,867,241              | 60,867,241           |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>(429.32)</b>         | <b>58.74</b>         |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Các khoản công nợ tiềm tàng:** không có
- Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán:** không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh số liệu hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh Ngày ....tháng ... năm 2023

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Chủ tịch HĐQT




NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN THỊ THỦY

NGUYỄN KHÁNH TOÀN

**Báo cáo tài chính quý**

**Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tài Sản Koji**

Địa chỉ : 20-22-24 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

**Phụ lục số 01: Các khoản đầu tư tài chính**

| Công ty  | Số cuối kỳ             |                           | Số đầu năm             |                           |
|--|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý            | Giá gốc                | Giá trị hợp lý            |
| <b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>                      |                        |                           |                        |                           |
| Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (1) | 155,360,000,000        | -                         | 159,360,000,000        | -                         |
| Trái phiếu Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc                            | 68,980,000,000         | -                         | 72,980,000,000         | -                         |
|  | 86,380,000,000         | -                         | 86,380,000,000         | -                         |
| <b>b. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                             |                        |                           |                        |                           |
| - Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết                          | 344,000,000,000        | - (15,901,741,338)        | 144,000,000,000        | - (15,175,164,120)        |
| Công Ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn                             | 144,000,000,000        | - (15,751,245,254)        | 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        | - (150,496,084)           | -                      | -                         |
| <b>Cộng</b>  | <b>499,360,000,000</b> | <b>- (15,901,741,338)</b> | <b>303,360,000,000</b> | <b>- (15,175,164,120)</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 31/12/2023 như sau:**

| Công ty   | Nơi thành lập và hoạt động  | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính  |
|---|---|---------------|------------------------|---|
| Công Ty Cổ Phần TTC Deluxe Sài Gòn                      | Số 20-22-24 Đồng Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam                | 48.00%        | 48.00%                 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê   |
| Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt | 01 Nguyễn Trung Trực, phường Nại 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 |

(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.