

NGHỊ QUYẾT

Về việc Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHCĐ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Koji số 2611/2025/KPF/BB-HDQT ngày 26/11/2025.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Kế hoạch chi tiết như sau:

- Thời gian họp: 8h00 Thứ Sáu, ngày 19 tháng 12 năm 2025
- Địa điểm họp: The Pearl Hội An, Khối phố An Bằng, Phường Hội An Tây, TP. Đà Nẵng
- Thành phần tham dự họp: Cổ đông sở hữu cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji tính đến ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/11/2025)

Điều 2. Thông qua nội dung chương trình và các tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2025 theo Tờ trình số 2611/2025/KPF/TTr-HDQT/ĐHCĐTN.

Điều 3. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.

Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ Ban trực thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3.
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ NHƯ PHONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, P. Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (024) 3997 0803

Email: vanphong@kpf.com.vn Website: www.kpf.com.vn

DANH MỤC TÀI LIỆU

1. Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
2. Mẫu giấy ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
3. Thư mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
4. Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
5. Quy chế bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028
6. Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
7. Báo cáo của HĐQT về Quản trị - Kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025
8. Tờ trình Báo cáo tài chính tự lập năm 2024 và định hướng xử lý tồn tại tài chính
9. Tờ trình Phê duyệt phương án tái cơ cấu toàn diện Công ty và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài
10. Thông báo về việc ứng cử, đề cử ứng viên để bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI nhiệm kỳ 2023 – 2028
11. Đơn ứng cử tham gia Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI nhiệm kỳ 2023 – 2028
12. Phiếu bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
13. Phiếu biểu quyết
14. Nghị quyết dự thảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Thời gian: 08:00 ngày 19/12/2025 (Thứ Sáu)

Địa điểm: The Pearl Hội An, Khối phố An Bàng, Phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng.

THỜI GIAN	NỘI DUNG
I	Khai mạc
08:00 – 09:00	Đăng ký đại biểu tham dự Đại hội và nhận tài liệu
	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội
	Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Thư ký, Ban kiểm phiếu bầu
	1. Thông qua Chương trình Đại hội 2. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 3. Thông qua Quy chế bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028
II	Nội dung trình thông qua tại Đại hội
09:00 – 10:00	Báo cáo của HĐQT về quản trị - kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025
	Báo cáo tài chính tự lập năm 2024
	Lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2025
	Miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028. Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028
	Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp
	Phương án tái cơ cấu toàn diện Công ty và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài Ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ
III	Thảo luận các nội dung tại Đại hội
10:00 – 10:30	
IV	Bầu cử, Biểu quyết các nội dung tại Đại hội và công bố kết quả biểu quyết, bầu cử
10:30 – 11:30	
V	Bế mạc Đại hội
11:30 - 12:00	Công bố và thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội
	Bế mạc Đại hội



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



....., ngày tháng ... năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: Ban Tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025

1. Bên ủy quyền:

Tên Cổ đông :
Số CMND/CCCD/HC/ĐKKD : Ngày cấp: Nơi cấp:
Người đại diện pháp luật :
Số CMND/CCCD/HC : Ngày cấp: Nơi cấp:
Địa chỉ :
Điện thoại :

Tổng số CP sở hữu	:		Cổ phần
Viết bằng chữ:..... (Cổ phần)			

2. Bên nhận ủy quyền

Ông/Bà: - Ngày sinh:/...../..... Điện thoại:
Thường trú:
CCCD số: - cấp ngày/...../..... - nơi cấp:

Tổng số CP được ủy quyền	:		Cổ phần
Viết bằng chữ:..... (Cổ phần)			

3. Nội dung ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền nhân danh Bên ủy quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ của Cổ đông với số cổ phần được ủy quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty CP Đầu tư Tài sản KOJI.
- Bên ủy quyền chỉ được thực hiện công việc trong phạm vi ủy quyền và không được ủy quyền lại.
- Giấy ủy quyền này có hiệu lực từ ngày ký đến khi cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày/12/2025 của Công ty CP Đầu tư Tài sản KOJI kết thúc.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của pháp luật và Điều lệ của Công ty CP Đầu tư Tài sản KOJI.

Bên nhận ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

THÔNG BÁO

MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Số: 2411/2025/KPF/TBMH-HĐQT

☞★☞

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ("KPF") trân trọng thông báo và kính mời Quý Cổ đông tham dự Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 với các nội dung chính như sau:

1. Thời gian và địa điểm

- Thời gian: 08:00 ngày 19/12/2025 (Thứ Sáu)
- Địa điểm: The Pearl Hội An, Khối phố An Bàn, Phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng.

2. Thành phần tham dự

Cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam tại ngày đăng ký cuối cùng 17/11/2025, hoặc Người được ủy quyền tham dự họp lệ.

3. Đăng ký tham dự và ủy quyền

- Để thuận tiện cho công tác tổ chức, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận tham dự Đại hội theo số điện thoại 092 8698989 hoặc gửi vào email: vanphongkpf@gmail.com trước 16:00 ngày 17/06/2025 (Thứ Tư).
- Trường hợp Cổ đông không thể trực tiếp tham dự Đại hội, xin vui lòng ủy quyền cho đại diện tham dự hoặc ủy quyền cho người được HĐQT KPF chỉ định. Văn bản ủy quyền theo mẫu do KPF gửi kèm thông báo, có xác nhận của Cổ đông (Đối với Cổ đông là cá nhân)/ký tên, đóng dấu (Đối với Cổ đông là tổ chức) hoặc Giấy ủy quyền có công chứng/chứng thực hợp lệ của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền.

4. Nội dung họp

Thảo luận và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

5. Tài liệu họp

Chương trình và tài liệu họp được đăng trên website của KPF tại địa chỉ <http://www.kpf.com.vn> và được gửi trực tiếp cho Quý Cổ đông tham dự tại ngày diễn ra Đại hội.

6. Hồ sơ tham dự

Quý Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự Đại hội vui lòng mang theo các giấy tờ sau:

6.1. Đối với Cá nhân:

- CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng (Bản gốc/sao y chứng thực);
- Thông báo mời họp (Bản gốc có dấu đỏ của KPF);
- Nếu là Người được ủy quyền dự họp: Giấy ủy quyền theo mẫu của KPF phát hành (Bản gốc có dấu đỏ của KPF) hoặc Giấy ủy quyền công chứng/chứng thực hợp lệ của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền (Bản gốc/ sao y chứng thực).

6.2. Đối với Tổ chức:

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp/ Giấy phép kinh doanh (Bản sao y chứng thực);



- CMND/CCCD hoặc Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng của Người đại diện theo pháp luật/ Người được ủy quyền dự họp (*Bản gốc/sao y chứng thực*);
- Thông báo mời họp (*Bản gốc có dấu đỏ của KPF*);
- Nếu là Người được ủy quyền dự họp: Giấy ủy quyền do mẫu của KPF phát hành (*Bản gốc có dấu đỏ của KPF*) hoặc Giấy ủy quyền công chứng/chứng thực hợp lệ của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền (*Bản gốc/ sao y chứng thực*).

7. Thông tin liên hệ

Mọi chi tiết, Quý Cổ đông vui lòng liên hệ theo thông tin sau:

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI

Địa chỉ tiếp nhận thông tin tổ chức Đại hội: Số 47 Đ. Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại: 092 8698989

Email: vanphongkpf@gmail.com

Lưu ý:

- Mọi trường hợp không mang đầy đủ các giấy tờ hợp lệ nêu trên được coi là không đủ tư cách Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.

Trân trọng./.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2025

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



Lê Như Phong



Nơi nhận:

- Quý Cổ đông;
- Lưu Văn thư.

Số: 1912/2025/KPF/QCLV/DHĐCDTN

TP. Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.

Để Đại hội đồng cổ đông thường niên ("ĐHCD") năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ("KPF") được diễn ra thành công, tốt đẹp, đảm bảo quyền lợi của các Cổ đông và tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán và Điều Lệ Công ty.

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ("*Ban Tổ Chức*") xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội ("*Quy Chế*") như sau:

I. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ

1. Mục tiêu

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả cổ đông.
- Đảm bảo tính tập trung, ổn định tổ chức của Phiên họp Đại hội đồng cổ đông.

2. Nhiệm vụ

- Thông qua các nội dung theo chương trình Đại hội (*Nội dung chi tiết nêu tại Chương trình Đại hội*)

II. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

1. Điều kiện tham dự:

- Cổ đông là pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện Cổ đông, nhóm Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 17/11/2025) được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

2. Quyền và nghĩa vụ của các Cổ đông tham dự Đại hội:

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tham dự Đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND/ CCCD/ Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng, giấy phép kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp) và Thông báo mời họp nộp cho Ban Kiểm tra tư cách cổ đông.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm Quy Chế này thì tùy mức độ cụ thể, Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo quy định của Luật Doanh Nghiệp.

- Cổ đông đến muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho Cổ đông đó đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

III. ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI

1. Cổ đông có thể ủy quyền cho đại diện của mình tham gia vào các vấn đề của Công ty trong phạm vi quyền hạn của mình. Người được ủy quyền không nhất thiết phải là Cổ đông của Công ty. Người được ủy quyền được thực hiện các quyền trong phạm vi được ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Điều Lệ Công Ty. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba.

2. Việc cử đại diện và ủy quyền, thay đổi đại diện và người được ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản theo đúng quy định đã ghi trong Thông báo mời họp:

- Trường hợp Cổ đông là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được ký bởi Cổ đông đó.
- Trường hợp Cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì văn bản ủy quyền phải được đóng dấu và được ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân/tổ chức đó.

IV. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

- Tất cả các Cổ đông đến tham dự Đại hội có mặt đúng thời gian quy định và làm thủ tục đăng ký với Ban Kiểm tra tư cách cổ đông và nhận Thẻ biểu quyết.

- Cổ đông khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp của Ban tổ chức Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự.

- Tham gia thảo luận các nội dung tại Đại hội theo sự hướng dẫn của Chủ tọa.

- Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội.

- Không nói chuyện riêng trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

- Cổ đông thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo vệ tài liệu của Đại hội.

V. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

1. Nguyên tắc

- Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.

- Mỗi Cổ đông được cấp 01 Thẻ biểu quyết, 01 Phiếu biểu quyết trong đó có ghi mã số cổ đông, tên cổ đông/đại diện được ủy quyền, số cổ phần có quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của Cổ đông có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.

- Cổ đông vì lý do cá nhân không tham dự và ra về trước lúc biểu quyết mà không thông báo với Đoàn Chủ tịch thì được coi như tán thành tất cả nội dung biểu quyết của Đại hội kể từ thời điểm ra về.

2. Điều kiện tiến hành Đại hội

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

3. Cách biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

3.1. Phương thức giơ Thẻ biểu quyết

- Các nội dung biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết

- Thông qua chương trình Đại hội
- Thông qua Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu bầu
- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội
- Thông qua Quy chế bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028
- Thông qua Biên bản họp, Nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Một số nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ
- Cách thức thực hiện
- Cổ đông/ đại diện của Cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung trên bằng cách giơ Thẻ biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa/ Người dẫn chương trình Đại hội.
- Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, Cổ đông/ đại diện của Cổ đông giơ Thẻ biểu quyết lên cao tương ứng các phương án: Tán thành; Không tán thành hoặc không có ý kiến theo từng vấn đề cần thông qua tại Đại hội.

3.2. Phương thức bỏ phiếu kín (Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử)

- Các nội dung biểu quyết bằng phương thức bỏ phiếu kín
- Báo cáo của HĐQT về quản trị - kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025
- Báo cáo tài chính tự lập năm 2024
- Lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2025
- Miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028. Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028
- Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp
- Tái cơ cấu toàn diện Công ty và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ
- Cách thức thực hiện
- Cổ đông/ đại diện của Cổ đông đánh dấu X vào ô Tán thành/ Không Tán thành/ Không có ý kiến đối với vấn đề cần lấy biểu quyết được ghi trong Phiếu biểu quyết ký và ghi rõ họ và tên vào Phiếu biểu quyết.
- Sau khi hoàn thành, Cổ đông/ đại diện của Cổ đông bỏ phiếu vào Hòm phiếu. Sau khi đảm bảo tất cả Cổ đông/ Đại diện Cổ đông tham gia ĐHĐCĐ đã bỏ phiếu xong, Ban Kiểm phiếu và bầu cử sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.
- Đối với vấn đề bầu Thành viên HĐQT tuân thủ theo Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028.

4. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Các vấn đề được biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi:

- Đối với quyết định thông qua loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty; tổ chức lại, giải thể công ty thì phải được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận.
- Các quyết định khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành.

VI. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. Nguyên tắc

- Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu vào phiếu đặt câu hỏi, sau đó chuyển cho Thư ký gửi Đoàn Chủ tịch. Ban Thư ký có trách nhiệm tổng hợp ý kiến gửi cho Đoàn Chủ tịch.

2. Cách thức phát biểu

- Cổ đông phát biểu ngắn gọn, tránh trùng lặp và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho Cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp thắc mắc của Cổ đông.

VII. ĐOÀN CHỦ TỊCH

1. Thành phần Đoàn Chủ tịch

- Chủ tịch HĐQT đương nhiệm là Chủ tọa. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Chủ tọa điều hành công việc của ĐHĐCĐ theo nội dung, chương trình mà HĐQT đã dự kiến thông qua trước Đại hội

2. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch

- Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông của Công ty theo chương trình đại hội dự kiến đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận.

- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết.

- Trả lời hoặc chỉ định những người có trách nhiệm giải đáp những vấn đề do Đại hội yêu cầu.

- Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, tiến hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông, đại diện cổ đông tham dự.

VIII. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

1. Thành phần Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông

- Ban Kiểm tra tư cách cổ đông do HĐQT chỉ định.

2. Nhiệm vụ của Ban Kiểm tra tư cách Cổ đông

- Ban kiểm tra tư cách có trách nhiệm kiểm tra tư cách đại biểu và báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông.

- Ban kiểm tra tư cách Cổ đông phải lập Biên bản kiểm tra tư cách Cổ đông, báo cáo và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

IX. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

1. Thành phần Ban Thư ký

- Ban Thư ký Đại hội do Đoàn Chủ tịch giới thiệu và được Đại hội thông qua; chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, ĐHĐCĐ về nhiệm vụ của mình và dưới sự điều hành của Đoàn Chủ tịch.

2. Nhiệm vụ của Ban Thư ký



- Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý vào Biên bản Đại hội và thông qua trước khi bế mạc.
- Giúp việc cho Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo các văn kiện, kết luận, nghị quyết của Đại hội.
- Tiếp nhận phiếu đặt câu hỏi của các Cổ đông.

X. BAN KIỂM PHIẾU BẦU

1. Thành phần Ban Kiểm phiếu bầu

- Ban Kiểm phiếu bầu do Đoàn Chủ tịch giới thiệu và được Đại hội thông qua.

2. Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu bầu

- Phổ biến quy chế và các nguyên tắc thực hiện biểu quyết.
- Thu phiếu và tiến hành kiểm phiếu.
- Công bố trước Đại hội kết quả kiểm phiếu.
- Nhanh chóng thông báo cho Ban thư ký kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.
- Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm quy chế hoặc đơn từ khiếu nại về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT.

XI. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Ban Thư ký Đại hội ghi lại vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại hội được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ vào Sổ Biên bản của Công ty.
- Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty biểu quyết thông qua.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 Chủ tịch

 Lê Như Phong

KOJI

QUY CHẾ

Bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ("KPF") sẽ tiến hành bầu bổ sung Hội đồng quản trị ("HĐQT") nhiệm kỳ 2023 - 2028. Việc bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 của KPF ("Quy Chế") được tiến hành theo các quy định sau:

I. Đối tượng và phạm vi áp dụng

- Quy chế này hướng dẫn các điều kiện và thủ tục bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 của KPF.
- Các Cổ đông, ứng viên tham gia đề cử, ứng cử Thành viên HĐQT có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung của Quy Chế này.

II. Số lượng và thời hạn

- Số lượng thành viên HĐQT bầu: 01
- Thời hạn: Nhiệm kỳ 2023 - 2028
- Số lượng ứng viên tối đa: Không hạn chế

III. Nguyên tắc, phương thức bầu và nguyên tắc xác định trúng cử

1. Nguyên tắc bầu

- Bầu đúng Luật, đúng Điều Lệ Công Ty, đảm bảo dân chủ và quyền lợi hợp pháp của tất cả Cổ đông.
- Bầu công khai bằng hình thức bỏ phiếu kín.
- Quyền bầu được tính theo số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu. Kết quả bầu được tính trên số cổ phần có quyền biểu quyết của Cổ đông dự họp.
- Mỗi lần bầu một đại biểu Cổ đông chỉ được sử dụng một phiếu bầu tương ứng với số cổ phần sở hữu, đại diện sở hữu.
- Ban kiểm phiếu do Đoàn Chủ tịch đề cử và được Đại hội thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào HĐQT.

2. Phương thức bầu

- Danh sách ứng viên HĐQT được sắp xếp theo thứ tự ABC theo tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu bầu.

- Phương thức bầu:

- Việc bầu thành viên HĐQT tại ĐHĐCĐ được tiến hành theo nguyên tắc bầu dồn phiếu, là phân phối toàn bộ hoặc một phần tổng số phiếu biểu quyết của mình cho một ứng viên, tùy thuộc vào sự tín nhiệm đối với ứng viên đó. Theo đó cổ đông có thể chọn bầu 1 trong 2 cách sau:

Cách 1: Cổ đông sử dụng tổng số phiếu biểu quyết của mình để phân bố đều cho một số ứng cử viên với điều kiện số ứng cử viên được chọn bầu không vượt quá số thành viên HĐQT cần bầu được quy định tại Quy Chế này;

Cách 2: Cổ đông chỉ bầu một phần trong tổng số phiếu biểu quyết của mình cho từng ứng cử viên.

- Trong trường hợp có sự lựa chọn nhầm lẫn, Cổ đông có thể liên hệ với Ban Bầu cử xin cấp lại phiếu bầu mới và nộp lại phiếu cũ.

- Cách tính Tổng số phiếu biểu quyết: Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm sở hữu và được ủy quyền) nhân (X) với số thành viên của HĐQT cần bầu quy định tại Quy Chế này, được xác định theo công thức sau:

$$\boxed{\text{Tổng số phiếu biểu quyết}} = \boxed{\text{Tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc cổ phần được ủy quyền}} \times \boxed{\text{Số thành viên cần bầu}}$$

- Hướng dẫn cách điền phiếu biểu quyết:

- Trường hợp cổ đông lựa chọn cách 1: Tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông sẽ chia đều cho các ứng viên được chọn, cổ đông tích dấu (X) vào cột “Cách 1 số phiếu biểu quyết phân bố đều cho các ứng viên được chọn (X)” tương ứng với ứng cử viên được chọn. Mỗi ứng cử viên được cổ đông chọn bầu sẽ được nhận số phiếu biểu quyết bằng tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông đó chia đều cho tổng số ứng viên được tích dấu (X) của phiếu đó tính đến một chữ số thập phân;

- Trường hợp cổ đông lựa chọn cách 2: Cổ đông viết số phiếu biểu quyết cho từng ứng cử viên được chọn vào cột “Cách 2 số phiếu biểu quyết phân bố cho từng ứng viên” với điều kiện tổng số phiếu bầu phân bố cho từng ứng cử viên phải nhỏ hơn hoặc bằng (<) tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông; nếu không bầu cho ứng viên nào thì cổ đông bỏ trống dòng đó.

- Lưu ý: Trong cả hai cách trên thì tổng số ứng viên được lựa chọn bầu không vượt quá số thành viên HĐQT cần bầu được quy định tại Quy chế này.

- Ví dụ: Số lượng thành viên bầu vào HĐQT là 01 người. Ông X là cổ đông nắm giữ 1,000 cổ phần có quyền biểu quyết. Như vậy, Tổng số phiếu biểu quyết để bầu HĐQT của ông X là 1,000 phiếu. Ông X có thể bầu như sau:

Ví dụ ông X lựa chọn cách 1: Ông X có thể phân bổ đều cho một số ứng cử viên:

STT	Họ và tên	Cách 1	Cách 2
		Số phiếu biểu quyết phân bổ đều cho các ứng viên (x)	Số phiếu biểu quyết phân bổ cho từng ứng viên
1	Ông A	x	Cổ đông không ghi cột này
2	Ông B	x	
3	Ông C	x	
Tổng cộng			

Ví dụ ông X lựa chọn cách 2: Ông X có thể phân phối một phần trong tổng số 1,000 phiếu biểu quyết cho các ứng viên như sau:

STT	Họ và tên	Cách 1	Cách 2
		Số phiếu biểu quyết phân bổ đều cho các ứng viên (x)	Số phiếu biểu quyết phân bổ cho từng ứng viên
1	Ông A	Cổ đông không ghi cột này	500
2	Ông B		
3	Ông C		500
Tổng cộng			1,000

Lưu ý: Ông X chỉ có thể sử dụng bằng hoặc ít hơn 1,000 phiếu biểu quyết để bầu cho các ứng viên. Nếu sử dụng quá 1,000 phiếu biểu quyết hoặc bầu cho nhiều hơn 3 thành viên cần bầu là phiếu không hợp lệ.

3. Phiếu bầu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu

- Phiếu bầu sẽ được bỏ vào thùng phiếu đã được kiểm tra và niêm phong trước khi tiến hành kiểm phiếu.
- Phiếu bầu hợp lệ khi có đủ các điều kiện dưới đây:
 - Phiếu bầu do Ban Bầu cử phát ra có đóng dấu của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.
 - Phiếu bầu cho ứng viên có tên trong danh sách.
 - Tổng số lượng phiếu biểu quyết nhỏ hơn hoặc bằng (\leq) tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông.
 - Phiếu bầu không tẩy xóa, cạo sửa, không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu bầu.
 - Được cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền ký xác nhận và ghi rõ họ tên.
- Phiếu bầu không hợp lệ là:
 - Phiếu bầu không do Ban Bầu cử phát ra (Phiếu không có dấu của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI);
 - Phiếu bầu không có chữ ký của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông;

- Phiếu ghi tên ứng cử viên không có trong danh sách đề cử đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Phiếu bầu bị rách, gạch, tẩy xóa, sửa chữa.
- Tổng số phiếu biểu quyết cho các ứng cử viên vượt quá tổng số phiếu biểu quyết được phép của mình;
- Phiếu bầu có số ứng cử viên được bầu vượt quá số lượng thành viên HĐQT cần bầu được quy định tại Quy Chế này.
 - Phiếu bầu nộp cho Ban kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
 - Các phiếu bầu không hợp lệ không được tính vào kết quả bầu cử.
 - Việc kiểm phiếu: Tiến hành ở một phòng riêng dưới sự giám sát của đại diện Cổ đông
 - Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lập Biên bản kiểm phiếu (Nội dung biên bản kiểm phiếu bao gồm: Tổng số cổ đông tham gia dự họp, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu, tỷ lệ phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia bỏ phiếu so với tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia dự họp (theo phương thức bầu dồn phiếu), số và tỉ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ; số phiếu biểu quyết hợp lệ đã bầu cho từng ứng cử viên vào HĐQT), công bố kết quả và cùng với Chủ tọa giải quyết các thắc mắc, khiếu nại của Cổ đông (nếu có)
 - Phiếu bầu sau khi kiểm sẽ được lưu trữ theo quy định và mở ra theo yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông

4. Nguyên tắc trúng cử lựa chọn các ứng viên

Người trúng cử Thành viên HĐQT được xác định là 01 người và thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật Doanh Nghiệp như sau:

- Người trúng cử thành viên HĐQT xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp.
- Trường hợp có từ 02 ứng viên trở lên nhận được số phiếu biểu quyết như nhau cho thành viên của HĐQT thì người nào sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Nếu số cổ phần sở hữu ngang nhau sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên này. Nếu sau hai lần bầu cử mà vẫn không chọn được thành viên HĐQT theo yêu cầu thì Đại hội đồng cổ đông có thể biểu quyết để khuyết thành viên HĐQT và bầu trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

IV. Hiệu lực thi hành

- Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 có hiệu lực ngay khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.
- Quy Chế này sẽ hết hiệu lực khi Đại hội đồng cổ đông năm 2025 kết thúc.

Trên đây là toàn bộ nội dung Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



[Handwritten signature in blue ink]

Lê Như Phong



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

★★★

Số: 2611/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

★ ★ ★

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Đầu tư Tài sản KOJI

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2025 thông qua một số nội dung sau:

I. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ - KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025

(Đính kèm Tờ trình)

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỰ LẬP NĂM 2024

(Đính kèm Tờ trình)

III. LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN NĂM 2025

Để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành và đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông, **HĐQT** kính đề nghị **ĐHĐCĐ** ủy quyền cho **HĐQT** lựa chọn một trong các công ty kiểm toán có tên trong danh sách đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận để thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty, danh sách Công ty kiểm toán ưu tiên lựa chọn bao gồm:

- (1) Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt;
- (2) Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- (3) Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam;
- (4) Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Giao **HĐQT** căn cứ chức năng nhiệm vụ của mình tiến hành ký kết các Hợp đồng, các văn bản, tài liệu liên quan với công ty kiểm toán.

Nếu **HĐQT** không lựa chọn công ty nào nêu trên thì có thể ủy quyền cho **HĐQT** lựa chọn công ty khác nằm trong danh sách được UBCKNN chấp thuận.



IV. MIỄN NHIỆM THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2023-2028. BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2023-2028

1. Thông qua miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028

HĐQT đề nghị ĐHĐCĐ thông qua miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT của cá nhân có tên dưới đây:

- Ông Võ Thái Phong - TV HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Quản trị rủi ro (UBKT&QTRR): Theo Đơn từ nhiệm ngày 25/11/2025

2. Thông qua việc bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028

HĐQT kính trình các tài liệu và đề nghị ĐHĐCĐ tiến hành bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028.

- Thông báo đề cử, ứng cử ứng viên để bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 được đăng tải trên Website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.kpf.com.vn>
- Mẫu biểu Hồ sơ ứng cử, đề cử ứng viên để bầu bổ sung Thành viên HĐQT được đăng tải trên Website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.kpf.com.vn>
- Danh sách các ứng viên và sơ yếu lý lịch của ứng viên được đăng tải và cập nhật thường xuyên trên Website của Công ty tại địa chỉ: <http://www.kpf.com.vn>
- Quy chế bầu Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 (Đính kèm Tờ trình).

V. THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH CÔNG TY

Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty

- Địa chỉ hiện tại: 20-22-24 Đông Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Sang địa chỉ mới: 108 Trần Đình Xu, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do đổi địa chỉ trụ sở chính: Hợp đồng thuê không được các bên gia hạn, sau sáp nhập đơn vị hành chính có sự thay đổi thông tin địa chỉ.

VI. PHƯƠNG ÁN TÁI CƠ CẤU TOÀN DIỆN CÔNG TY VÀ HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

(Đính kèm Tờ trình)

VII. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ QUYẾT ĐỊNH MỘT SỐ VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Nhằm đảm bảo tính chủ động, kịp thời trong quản trị và điều hành hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty, phù hợp diễn biến thị trường và trong phạm vi pháp luật cho phép, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 xem xét ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh và ngân sách năm 2025

HĐQT được quyền xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, ngân sách hoạt động trong năm 2025 phù hợp tình hình kinh tế vĩ mô, biến động thị trường, điều kiện tài chính của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Quyết định đầu tư, mua bán tài sản và giao dịch lớn

HĐQT được quyền thay mặt ĐHCĐ:

- Quyết định chủ trương đầu tư, góp vốn, hợp tác kinh doanh, mua – bán – chuyển nhượng vốn tại các tổ chức khác.
- Quyết định mua, bán, thế chấp hoặc xử lý tài sản thuộc Công ty hoặc chi nhánh có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất, trong phạm vi khoản 2 Điều 138 Luật Doanh nghiệp.

Các giao dịch phải đảm bảo phù hợp pháp luật, Điều lệ và nghĩa vụ công bố thông tin đối với công ty niêm yết.

3. Thông qua hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan

HĐQT được ủy quyền phê duyệt các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và:

- Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu trên 10% cổ phần phổ thông và người có liên quan;
- Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát/UBKT&QTRR, Ban Điều hành, Kế toán trưởng, Người phụ trách quản trị công ty, Người công bố thông tin và người có liên quan;
- Công ty con, công ty liên kết của KPF;
- Các doanh nghiệp thuộc trường hợp quy định tại điểm g khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp.

Việc phê duyệt tuân thủ quy định về giao dịch với bên liên quan của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty.

4. Quyết định mua lại cổ phiếu của Công ty

HĐQT được quyền quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại, theo đúng điều kiện, giới hạn và nghĩa vụ công bố thông tin đối với công ty niêm yết.

5. Quyết định phương án huy động vốn – vay vốn – cho vay

HĐQT được quyền lựa chọn và tổ chức triển khai các hình thức huy động vốn, vay vốn, cấp tín dụng, cho vay hoặc ký kết các thỏa thuận phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, trong phạm vi pháp luật cho phép.

6. Ký kết hợp đồng liên quan đến vay vốn và tài sản đảm bảo

HĐQT được toàn quyền quyết định và phê duyệt:

- Hồ sơ vay vốn;
- Hồ sơ thế chấp, cầm cố tài sản tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng;
- Các hợp đồng, giao dịch liên quan nhằm đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông.

7. Góp vốn, thoái vốn, mua – bán cổ phần có giá trị lớn

HĐQT được quyền quyết định phương án góp vốn, thoái vốn, mua – bán hoặc thế chấp cổ phần/tài sản tại các tổ chức/ doanh nghiệp có giá trị từ 20% trở lên tổng tài sản Công ty theo báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất.

Việc triển khai tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và quy định công bố thông tin.

8. Tiếp tục triển khai các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua

HĐQT được quyền tiếp tục thực hiện các nghị quyết, chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua tại các kỳ đại hội trước, nếu các nội dung này vẫn còn phù hợp với lợi ích của Công ty và cổ đông.

Hiệu lực ủy quyền

Việc ủy quyền trên có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt và kéo dài đến hết nhiệm kỳ HĐQT hiện tại hoặc cho đến khi ĐHĐCĐ có quyết định thay thế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, cho ý kiến và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



Lê Như Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Số: 2611/2025/KPF/BC-HĐQT/ĐHĐCĐTN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ QUẢN TRỊ - KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**
(Trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025)

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP Đầu tư Tài sản KOJI

Thực hiện đầy đủ quyền hạn và trách nhiệm được giao theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, cùng với Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ("Công ty", "KPF"), Hội đồng quản trị ("HĐQT") trân trọng trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") Báo cáo về tình hình quản trị, kết quả hoạt động năm 2024 và định hướng kế hoạch năm 2025.

Năm 2024 ghi nhận nhiều biến động sâu rộng của thị trường tài chính - bất động sản và sự thay đổi mạnh mẽ trong yêu cầu quản lý, giám sát đối với doanh nghiệp niêm yết. Những yếu tố khách quan này đã tác động đáng kể tới tiến độ triển khai các kế hoạch của Công ty. Trong bối cảnh đó, HĐQT đã chủ động tăng cường công tác giám sát, điều chỉnh chiến lược và triển khai nhiều giải pháp nhằm ổn định hoạt động, củng cố nền tảng pháp lý - tài chính và bảo vệ tối đa quyền lợi của cổ đông.

Bước sang năm 2025, song song với việc khắc phục các tồn tại của giai đoạn trước, HĐQT tập trung kiện toàn hệ thống quản trị, làm việc chặt chẽ với các cơ quan quản lý và đơn vị kiểm toán để hoàn thiện nghĩa vụ công bố thông tin, đồng thời định hình lại hướng đi cho giai đoạn tái cơ cấu sắp tới. Báo cáo này trình bày một cách trung thực, khách quan về tình hình Công ty, đồng thời thể hiện quyết tâm phục hồi và phát triển bền vững của HĐQT và Ban Điều hành.

I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin chung về Công ty

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI
- Trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 608.672.410.000 đồng
- Mã chứng khoán: KPF (giao dịch trên hệ thống UPCoM)

KOJI hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài sản, đầu tư tài chính và kinh doanh bất động sản, với mục tiêu xây dựng danh mục đầu tư ổn định và phát triển bền vững trong dài hạn.

2. Mô hình quản trị

Mô hình quản trị của Công ty được thiết lập theo chuẩn mực quản trị doanh nghiệp hiện hành, bảo đảm tính minh bạch và tuân thủ pháp luật, bao gồm:

- ĐHCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.
- HĐQT thực hiện chức năng quản trị, định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Ban Điều hành.
- Ủy ban Kiểm toán và Quản trị rủi ro (UBKT&QTRR) trực thuộc HĐQT - đảm nhiệm vai trò giám sát độc lập, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.
- Tổng Giám đốc - người điều hành hoạt động thường xuyên của Công ty theo phân cấp và ủy quyền của HĐQT.

Cơ cấu này được vận hành theo hệ thống quy chế nội bộ đã ban hành, nhằm bảo đảm hoạt động quản trị - điều hành diễn ra thống nhất, hiệu quả và tuân thủ pháp luật.

3. Bộ máy quản lý

3.1 Hội đồng quản trị

HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 gồm 03 thành viên, được bầu và phê duyệt bởi ĐHCĐ, gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Như Phong	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Võ Thái Phong	Thành viên HĐQT độc lập
3	Ông Nguyễn Phi Long	Thành viên HĐQT

HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền hạn và nghĩa vụ theo Luật Doanh nghiệp 2020, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm, HĐQT tập trung vào việc định hướng chiến lược trung hạn, phê duyệt kế hoạch kinh doanh hằng năm, giám sát hoạt động điều hành của Ban Điều hành và Tổng Giám đốc, đồng thời ban hành các quyết định theo phân cấp quản lý nhằm bảo đảm hoạt động của Công ty được triển khai thống nhất, kịp thời và tuân thủ pháp luật.

HĐQT luôn duy trì nguyên tắc quản trị thận trọng, minh bạch và chú trọng kiểm soát rủi ro, qua đó góp phần ổn định hoạt động và nâng cao hiệu quả quản trị trong toàn hệ thống.

3.2 Ủy ban Kiểm toán & Quản trị rủi ro

Ủy ban Kiểm toán và Quản trị rủi ro (“UBKT&QTRR”) trực thuộc HĐQT được thành lập ngày 13/04/2022, gồm các thành viên đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn về trình độ chuyên môn, tính độc lập và kinh nghiệm theo quy định pháp luật. Quy chế hoạt động của UBKT&QTRR đã được HĐQT phê duyệt vào ngày 18/05/2022, tạo khung pháp lý cho hoạt động giám sát, đánh giá và tư vấn đối với hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tính minh bạch trong công bố thông tin.

UBKT&QTRR giữ vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT nâng cao hiệu quả kiểm soát, đảm bảo hoạt động điều hành tuân thủ pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; đồng thời giúp tăng cường tính liêm chính, hiệu quả và minh bạch của toàn bộ hệ thống quản trị doanh nghiệp.

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Võ Thái Phong	Chủ tịch UBKT&QTRR
2	Ông Nguyễn Phi Long	Thành viên UBKT&QTRR

Hoạt động của UBKT&QTRR được triển khai tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy chế do HĐQT ban hành và các quy định của pháp luật. Trong năm, UBKT&QTRR đã hỗ trợ HĐQT thực thi

đầy đủ chức năng giám sát và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp thông qua các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Xây dựng và trình HĐQT ban hành Quy chế hoạt động của UBKT&QTRR, làm cơ sở pháp lý cho hoạt động giám sát, kiểm tra và đánh giá độc lập trong toàn Công ty.
- Tư vấn và hỗ trợ HĐQT trong việc củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật, bảo đảm đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về báo cáo tài chính, công bố thông tin và quản trị theo quy định đối với tổ chức đại chúng và doanh nghiệp giao dịch trên thị trường chứng khoán.
- Đặc biệt, UBKT&QTRR thực hiện:
 - + Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, các quy định và chính sách nội bộ.
 - + Kiểm tra mức độ tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và việc triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá tính trung thực, hợp lý của các báo cáo tài chính trước khi trình HĐQT xem xét và phê duyệt, nhằm đảm bảo tính minh bạch và chất lượng thông tin tài chính của Công ty.
- Giám sát kế hoạch và hiệu quả hoạt động kiểm toán nội bộ, đồng thời theo dõi sự phối hợp giữa bộ phận kiểm toán nội bộ và đơn vị kiểm toán độc lập trong quá trình kiểm toán.
- Xem xét và đánh giá thực trạng các quy chế tài chính - kế toán, từ đó đưa ra khuyến nghị hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ.
- Giám sát tính độc lập và khách quan của đơn vị kiểm toán độc lập, đồng thời theo dõi các hoạt động liên quan theo đúng chức năng và thẩm quyền được quy định trong Quy chế hoạt động của UBKT&QTRR.

3.3 Ban Điều Hành

Ban Điều Hành Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI gồm các thành viên sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
1	Bà Lê Thị Mộng Đào	Tổng giám đốc	12/12/2023	20/05/2025
2	Ông Triệu Văn Hợi	Phó Tổng giám đốc	26/06/2023	
3	Bà Nguyễn Thị Thủy	Người phụ trách kế toán	21/11/2023	
4	Ông Tô Tiến Đạt	Người được ủy quyền CBTT, Người phụ trách quản trị Công ty	12/12/2023	31/3/2025

Ban Điều hành đã thực hiện đầy đủ quyền hạn và nghĩa vụ được giao trong việc tổ chức, điều hành hoạt động hằng ngày của Công ty theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Các chức danh điều hành, gồm Phó Tổng Giám đốc, Người phụ trách Kế toán và Người phụ trách Quản trị Công ty, được HĐQT phân công phụ trách từng lĩnh vực chuyên môn, chịu trách nhiệm trực tiếp trong việc triển khai công việc, giám sát tiến độ và đảm bảo hoạt động của Công ty được duy trì thông suốt.

Ban Điều hành thực hiện chế độ báo cáo, giải trình và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao, đồng thời phối hợp chặt chẽ với HĐQT trong việc triển khai các mục tiêu, kế hoạch và định hướng phát triển của Công ty.

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

Năm 2024 là một năm chịu ảnh hưởng sâu rộng từ các biến động kinh tế - tài chính và sự thu hẹp của thị trường bất động sản, kéo theo nhiều thách thức trong việc triển khai đầu tư và kinh doanh tại doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này. Trong bối cảnh đó, KPF đã gặp phải một số khó khăn chủ yếu như sau:

- Công ty hiện vẫn đang trong quá trình thu hồi các khoản phải thu cho vay và xử lý công nợ, dẫn tới việc chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 như kỳ vọng và đang thực hiện đôn đốc để hoàn trả với cơ quan thuế.
- Do tình hình kinh tế chung và một số đối tác được cho vay vốn chưa thể thanh toán đúng tiến độ hợp đồng, Công ty chỉ thu hồi được khoảng một phần ba (gốc + lãi) dư nợ cho vay tính tới thời điểm này. Các khoản còn lại Công ty đặt kế hoạch tiếp tục đôn đốc, thu hồi trong năm 2025.
- Việc mở rộng vốn hoạt động và đầu tư - vốn là một trong những chỉ tiêu chiến lược - đã không thể thực hiện theo kế hoạch ban đầu, dẫn tới kết quả kinh doanh năm 2024 chỉ đạt một phần nhỏ so với mục tiêu đã đề ra.

Dù còn những điểm cần khắc phục, HĐQT ghi nhận rằng Công ty đã thực hiện các biện pháp điều hành và giám sát kịp thời, đồng thời thiết lập các bước chuẩn bị để chuyển sang giai đoạn tái cơ cấu và ổn định từ năm 2025. HĐQT cam kết sẽ tiếp tục phối hợp với Ban Điều hành để nhanh chóng hoàn tất thu hồi công nợ, củng cố nền tảng tài chính và pháp lý, đảm bảo Công ty bước vào năm 2025 với tinh thần và nền tảng vững chắc hơn.

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực tế Năm 2024	Kế hoạch Năm 2024	So với kế hoạch
1	Tổng doanh Thu	18.594	50.000	Đạt 37,2 %
2	Lợi nhuận trước thuế	(276.913)	1.750	Giảm 15.823,6%
3	Lợi nhuận sau thuế	(276.913)	1.170	Giảm 23.667,8%

2. Phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ năm 2024

Trong năm 2024, Công ty không thực hiện bất kỳ đợt phát hành cổ phiếu nào để tăng vốn điều lệ. HĐQT đã theo dõi sát diễn biến thị trường vốn và đánh giá đây chưa phải thời điểm thuận lợi để triển khai các phương án huy động thêm vốn thông qua phát hành cổ phiếu, nhằm bảo đảm lợi ích của cổ đông và sự ổn định của Công ty trong giai đoạn tái cơ cấu.

3. Về lựa chọn đơn vị kiểm toán

Căn cứ quy định tại Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và hướng dẫn của UBCKNN đối với công ty đại chúng, Công ty đã ký Hợp đồng kiểm toán số 1208/2024/UHY-HĐKT ngày 29/08/2024 với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY, có trụ sở tại Tầng 5, Tòa B2 Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội (MST: 0102021062).

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY là đơn vị kiểm toán độc lập thuộc danh sách các tổ chức được UBCKNN chấp thuận kiểm toán doanh nghiệp niêm yết và công ty đại chúng. Việc lựa chọn UHY nhằm đảm bảo yêu cầu về tính độc lập, khách quan, tuân thủ chuẩn mực

kiểm toán Việt Nam và nâng cao chất lượng báo cáo tài chính của Công ty.

HĐQT đánh giá việc hợp tác với UHY là phù hợp với nhu cầu của Công ty trong giai đoạn hiện nay, đặc biệt trong bối cảnh Công ty đang tăng cường rà soát, chuẩn hóa hệ thống kế toán - tài chính và nâng cao mức độ minh bạch trong công bố thông tin..

4. Thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong bối cảnh Công ty gặp nhiều khó khăn chung của thị trường và cần ưu tiên nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh, các thành viên Hội đồng quản trị đã thống nhất không nhận thù lao trong năm 2024.

Quyết định này thể hiện tinh thần trách nhiệm, sự đồng hành của HĐQT với Công ty và cố gắng trong giai đoạn thách thức, đồng thời góp phần giảm chi phí quản trị và tập trung tối đa nguồn lực cho mục tiêu ổn định và tái cấu trúc hoạt động của Công ty.

5. Đánh giá công tác quản lý của Công Ty

Trong năm 2024, công tác quản lý và điều hành của Công ty tiếp tục được triển khai theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Quy chế nội bộ. HĐQT và Ban Điều hành đã phối hợp chặt chẽ nhằm bảo đảm hoạt động của Công ty được giám sát, quản trị và thực thi một cách hiệu quả, cụ thể như sau:

- HĐQT thay mặt Đại hội đồng cổ đông thực hiện chức năng quản lý, ban hành các quy chế, quy định về phân cấp - phân quyền giữa HĐQT và Tổng Giám đốc, đảm bảo mô hình điều hành rõ ràng, không chồng chéo và phù hợp với Điều lệ cũng như các quy định pháp luật hiện hành.
- Công tác hoạch định chính sách và chỉ đạo điều hành được thực hiện theo nguyên tắc tuân thủ, bảo đảm các hoạt động của Công ty phù hợp với quy định pháp luật, các quy chế nội bộ và yêu cầu quản lý rủi ro trong từng giai đoạn.
- Hệ thống văn bản, quy chế quản lý nội bộ được rà soát, bổ sung và cập nhật thường xuyên nhằm đáp ứng thay đổi của pháp luật và yêu cầu thực tiễn trong quản trị và kinh doanh, góp phần nâng cao tính minh bạch, tính tuân thủ và hiệu quả điều hành.
- Mặc dù thị trường còn nhiều biến động, Công ty đã duy trì được sự ổn định trong quản lý vốn, tài sản và nguồn lực, từng bước củng cố nền tảng tài chính. Các nghĩa vụ đối với Nhà nước tiếp tục được thực hiện theo quy định và quyền lợi hợp pháp của cổ đông được bảo đảm trên cơ sở năng lực tài chính của Công ty tại từng thời điểm.

Công tác quản lý trong năm qua đã góp phần tạo nền tảng cho quá trình tái cơ cấu và ổn định hoạt động trong giai đoạn 2025, đồng thời nâng cao tính chuyên nghiệp và minh bạch trong quản trị doanh nghiệp của Công ty.

III. ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1. Các hoạt động chính của HĐQT

Với vai trò là cơ quan đại diện cho quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, trong năm 2024, HĐQT đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, phối hợp chặt chẽ với Ban Điều hành để chỉ đạo triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ, chương trình công tác hằng năm và các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền. Các hoạt động trọng tâm được thực hiện như sau:

- HĐQT vận hành theo nguyên tắc làm việc tập thể, quyết định theo đa số, bảo đảm mọi Nghị quyết, Quyết định được thông qua trên cơ sở trao đổi, đánh giá khách quan.

Trong năm 2024, 100% Nghị quyết của HĐQT được thông qua với sự đồng thuận của toàn bộ thành viên, thể hiện tính thống nhất cao trong điều hành và định hướng chiến lược của Công ty.

- HĐQT thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ triển khai các Nghị quyết, đồng thời phối hợp cùng Ban Điều hành kịp thời điều chỉnh các kế hoạch, biện pháp quản trị và hoạt động kinh doanh nhằm phù hợp với diễn biến thực tế và yêu cầu quản lý rủi ro trong từng giai đoạn.
- Thông qua UBKT & QTRR, HĐQT tăng cường giám sát độc lập đối với hoạt động điều hành, hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác tuân thủ pháp luật. UBKT & QTRR đã hoạt động tích cực, thực hiện đầy đủ chức năng và nhiệm vụ theo Quy chế, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và hỗ trợ HĐQT trong quá trình ra quyết định.
- HĐQT phối hợp chặt chẽ với UBKT & QTRR để nâng cao chất lượng giám sát, đảm bảo Công ty tuân thủ Điều lệ, pháp luật và triển khai đúng mục tiêu, chỉ tiêu mà ĐHCĐ đã giao.
- HĐQT tổ chức đầy đủ các phiên họp định kỳ và họp bất thường, ban hành Nghị quyết, Quyết định kịp thời, bám sát tình hình thực tế của Công ty; qua đó bảo đảm tính liên tục trong điều hành, tạo nền tảng cho việc duy trì ổn định hoạt động và định hướng kế hoạch trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.
- HĐQT đã chỉ đạo chuẩn bị ĐHCĐ thường niên và xây dựng kế hoạch năm 2024 trình ĐHCĐ phê duyệt, cũng như theo dõi việc triển khai sau khi được thông qua, nhằm bảo đảm Công ty hoạt động phù hợp với chiến lược và định hướng phát triển đã xác lập.

HĐQT đã giám sát chặt chẽ việc triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT thông qua Ban Điều hành, bảo đảm hoạt động của Công ty đi đúng định hướng, thực hiện các chỉ tiêu trọng yếu và củng cố nền tảng quản trị cho các kế hoạch trong thời gian tới.

2. Công tác thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ

Ngày 26/06/2024, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 và ban hành Nghị quyết số 2606/2024/KPF/NQ-ĐHCĐTN, thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền ĐHCĐ. Hội đồng quản trị (HĐQT) đã nghiêm túc triển khai và giám sát việc thực hiện các nội dung đã được thông qua, cụ thể như sau:

▪ Công tác nhân sự HĐQT:

Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt Tờ trình số 1805/2024/KPF/TTr-HĐQT/ĐHCĐTN ngày 18/05/2024 về việc miễn nhiệm một số thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028, gồm:

- 1) Ông Lê Như Phong
- 2) Ông Võ Thái Phong
- 3) Ông Nguyễn Phi Long

Việc kiện toàn nhân sự được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

▪ Thông qua Báo cáo của HĐQT:

Đại hội đã phê duyệt Báo cáo số 01/2024/KPF/BC-HĐQT/ĐHCĐTN ngày 18/05/2024 về tình hình quản trị, kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024.

Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, theo Tờ trình ngày 18/05/2024 của HĐQT.

▪ **Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024:**

Đại hội thống nhất danh sách đơn vị kiểm toán theo Tờ trình số 1805/2024/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 và soát xét Báo cáo tài chính bán niên.

▪ **Phương án tăng vốn điều lệ:**

Đại hội đã thông qua việc hủy bỏ phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số 03/2023/KPF/TT-HĐQT ngày 07/08/2023 và giao HĐQT triển khai thủ tục hủy bỏ theo quy định.

▪ **Thay đổi địa chỉ trụ sở chính:**

Đại hội phê duyệt việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty theo Tờ trình số 1805/2024/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.

- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) nhằm tạo động lực, gắn kết và thu hút nhân sự chất lượng cao.
- Thông qua các nội dung ủy quyền cho HĐQT thực hiện một số quyền thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ theo Tờ trình số 1805/2024/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.

Việc triển khai các nội dung trên được HĐQT theo dõi sát sao, đảm bảo đúng quy định pháp luật và phù hợp định hướng phát triển của Công ty trong từng giai đoạn.

3. Các cuộc họp, Nghị quyết và Quyết định của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 07 cuộc họp để xem xét, thảo luận và quyết nghị các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền, bao gồm quản lý điều hành, kế hoạch kinh doanh, đầu tư và công tác quản trị doanh nghiệp. Các cuộc họp được tổ chức đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tất cả các phiên họp đều đảm bảo đủ số lượng thành viên tham dự theo quy định, giúp việc thảo luận và biểu quyết diễn ra khách quan, dân chủ và minh bạch. Trên cơ sở đó, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định cần thiết, bảo đảm kịp thời trong chỉ đạo và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT đều được thông qua với tỷ lệ thống nhất cao, thể hiện sự đồng thuận trong định hướng chiến lược và trong việc triển khai các kế hoạch nhằm duy trì hoạt động ổn định, quản trị rủi ro và thực hiện đúng mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã giao:

TT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/KPF/NQ-HĐQT	10/04/2024	Gia hạn thời gian và Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
2	1805/KPF/2024/NQ-HĐQT	18/05/2024	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ	100%



3	2606/2024/KPF/NQ- HĐQT	26/06/2024	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028	100%
4	2606-2/2024/KPF/NQ- HĐQT	26/06/2024	Thay đổi Đại diện pháp luật Công ty từ Ông Nguyễn Khánh Toàn sang Ông Lê Như Phong	100%
5	0207/2024/KPF/CBTT	02/07/2024	Thay đổi cơ cấu nhân sự Ủy ban kiểm toán & Quản trị rủi ro	100%
6	2908/2024/KPF/NQ-HĐQT	29/08/2024	Trích lập dự phòng một số khoản nợ khó đòi trong BCTC bán niên 2024	100%
7	2908/2024/KPF/NQ-HĐQT	29/08/2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán và ký kết hợp đồng kiểm toán trong năm 2024	100%

4. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều Hành và Người đại diện theo pháp luật của Công ty

4.1. Công tác giám sát

HĐQT thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Điều hành và Người đại diện theo pháp luật thông qua các cuộc họp định kỳ, các báo cáo chuyên môn và cơ chế giám sát độc lập thông qua Thành viên HĐQT độc lập và UBKT & QTRR. Công tác giám sát tập trung vào ba nhóm nội dung chính: tình hình tài chính, tính tuân thủ và quản lý rủi ro, nhằm bảo đảm hoạt động của Công ty được điều hành minh bạch, đúng pháp luật và phù hợp với chiến lược đã được ĐHCĐ thông qua.

a. Giám sát và kiểm soát chiến lược

HĐQT giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành trong quá trình xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 và trình ĐHCĐ phê duyệt.

HĐQT giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT, đảm bảo tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật.

Duy trì chế độ báo cáo định kỳ về tình hình kinh doanh, tài chính và điều hành; đồng thời yêu cầu báo cáo đột xuất đối với các vấn đề phát sinh nhằm đưa ra chỉ đạo kịp thời, bảo đảm hoạt động của Công ty được duy trì ổn định.

Theo dõi tiến độ và định hướng triển khai các kế hoạch kinh doanh trọng tâm, bảo đảm phù hợp với diễn biến của thị trường và mục tiêu của Công ty trong năm.

b. Kiểm soát công bố thông tin và minh bạch hóa hoạt động

Giám sát công tác lập Báo cáo tài chính quý, Báo cáo thường niên và các báo cáo định kỳ theo yêu cầu của pháp luật.

Xem xét, đánh giá các báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo kiểm toán và hồ sơ công bố thông tin trước khi trình ĐHCĐ hoặc gửi cơ quan quản lý.

Hỗ trợ UBKT & QTRR trong việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và cơ chế báo cáo.

Bảo đảm việc công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, minh bạch và đúng quy định pháp luật, góp phần nâng cao uy tín và chất lượng quản trị của Công ty.

c. Bảo đảm quyền lợi của cổ đông

Giám sát, hỗ trợ Ban Điều hành trong công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Theo dõi việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2024 đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo mục tiêu và quyền lợi của cổ đông được thực hiện trên cơ sở năng lực tài chính và điều kiện thị trường.

Đánh giá chung của HĐQT

Thông qua hoạt động giám sát, HĐQT nhận thấy Ban Điều hành và Tổng Giám đốc đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, chủ động ứng phó với bối cảnh kinh tế nhiều thách thức của năm 2024. Ban Điều hành đã nỗ lực duy trì hoạt động, tìm kiếm cơ hội kinh doanh, triển khai các biện pháp kiểm soát chi phí và từng bước ổn định hoạt động tài chính của Công ty.

HĐQT đánh giá cao sự chủ động, kỷ luật và nỗ lực của Ban Điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ; đây là nền tảng quan trọng để Công ty bước vào giai đoạn tái cơ cấu và phục hồi từ năm 2025.

4.2. Hình thức giám sát

HĐQT thực hiện công tác giám sát thông qua các cuộc họp định kỳ với Ban Điều hành để đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo quý, đồng thời nắm bắt kịp thời những vấn đề phát sinh trong quá trình điều hành.

Bên cạnh đó, HĐQT sử dụng cơ chế giám sát độc lập thông qua UBKT & QTRR, bao gồm kiểm tra việc tuân thủ quy chế nội bộ, kiểm soát rủi ro và đánh giá tính trung thực của thông tin tài chính. Các hoạt động giám sát được thực hiện đúng thẩm quyền, bảo đảm không gây cản trở hoặc chông chéo đối với quyền điều hành của Tổng Giám đốc và bộ máy quản lý.

Thông qua việc kiểm tra, giám sát thường xuyên và có trọng điểm, HĐQT kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty, đưa ra các chỉ đạo cần thiết để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đồng thời hạn chế rủi ro và sai sót trong quá trình thực thi.

4.3. Kết luận

Căn cứ Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT ủy quyền cho Ban Điều hành tổ chức điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày, triển khai các kế hoạch và quyết định chiến lược theo định hướng chung của HĐQT và ĐHĐCĐ.

Thông qua cơ chế báo cáo định kỳ hằng quý và các báo cáo chuyên đề khi có yêu cầu, HĐQT đánh giá rằng Ban Điều hành và Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ quyền hạn và nhiệm vụ được giao, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ. Ban Điều hành đã thể hiện tinh thần trách nhiệm, kỷ luật và sự chủ động cao trong điều hành, góp phần duy trì hoạt động ổn định, nâng cao hiệu quả quản trị và từng bước xây dựng nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

Về phía HĐQT, các quyền và trách nhiệm được thực hiện theo nguyên tắc thận trọng, minh bạch và liêm chính, bảo đảm tối đa lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. Công tác quản trị, giám sát và định hướng điều hành tiếp tục được củng cố, nâng cao, làm cơ sở để KPF hoàn thiện hệ thống quản lý và tăng cường khả năng kiểm soát rủi ro trong thời gian tới.

TT	Thành viên	Lĩnh vực phụ trách	Chế độ làm việc
1	Lê Như Phong	Phụ trách chung công tác của HĐQT; thay mặt HĐQT ký các Nghị quyết, Quyết định và các văn bản thuộc thẩm quyền của HĐQT; đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công ty. Chỉ đạo trực tiếp việc xây dựng và tổ chức triển khai chiến lược phát triển, định hướng hoạt động và công tác tổ chức nhân sự của Công ty. Giám sát hoạt động quản lý tài chính, phân bổ nguồn lực, kiểm tra - giám sát công tác kiểm toán và kiểm soát nội bộ trong toàn hệ thống. Giám sát công tác kế hoạch, đầu tư và triển khai các dự án của Công ty theo chiến lược đã được HĐQT và ĐHCĐ thông qua.	Điều hành
2	Nguyễn Phi Long	Giám sát lĩnh vực tài chính, đầu tư trong toàn hệ thống Giám sát và hỗ trợ thu hút vốn đầu tư nước ngoài	Không điều hành
3	Võ Thái Phong	Giám sát hoạt động của Ban Điều hành Công ty Giám sát hoạt động tuân thủ pháp luật và quản trị của Công ty	Độc lập

5. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị

Các thành viên HĐQT đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và theo sự phân công của Chủ tịch HĐQT. Trong năm qua, mỗi thành viên HĐQT phụ trách một số lĩnh vực cụ thể phù hợp với năng lực chuyên môn, góp phần hỗ trợ công tác quản trị và điều hành theo đúng thẩm quyền.

Bên cạnh việc tham dự các cuộc họp định kỳ và tham gia biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, từng thành viên đã chủ động nghiên cứu hồ sơ, đóng góp ý kiến độc lập và giám sát quá trình triển khai nghị quyết của HĐQT trong phạm vi được phân công.

Đối với Thành viên HĐQT độc lập, HĐQT ghi nhận việc thực hiện nghiêm túc chức trách và vai trò độc lập theo yêu cầu của pháp luật và thông lệ quản trị công ty đại chúng. Thành viên độc lập đã:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và có ý kiến độc lập đối với các nội dung cần quyết nghị;
- Tham gia giám sát hoạt động của Ban Điều hành theo chương trình công tác hàng quý;
- Chủ động trao đổi với UBKT & QTRR để bảo đảm tính minh bạch trong báo cáo tài chính, tuân thủ quy trình kiểm soát nội bộ và nhận diện rủi ro;
- Đóng góp ý kiến khách quan đối với các vấn đề trọng yếu nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

Nhìn chung, các thành viên HĐQT đã phối hợp nhịp nhàng, thực hiện đúng chức năng được giao, duy trì kỷ luật quản trị, đồng thời hỗ trợ Ban Điều hành trong việc điều chỉnh hoạt động phù hợp với bối cảnh kinh doanh chung và năng lực tài chính của Công ty.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Mối quan hệ giữa Công ty, cổ đông và nhà đầu tư

HĐQT luôn coi trọng việc cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời và phù hợp quy định pháp luật đến cổ đông và nhà đầu tư. Trong năm qua, Công ty đã công bố các báo cáo tài chính theo kỳ, báo cáo quản trị, kế hoạch kinh doanh và các tài liệu thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ thông qua hệ thống công bố thông tin và trang thông tin điện tử của Công ty.

Ngày 26/06/2024, Công ty tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024. Các thủ tục liên quan đến việc triệu tập, tổ chức và thông qua nghị quyết đã được thực hiện theo quy định hiện hành nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

HĐQT duy trì các kênh trao đổi mở và sẵn sàng tiếp nhận phản hồi từ cổ đông, nhà đầu tư nhằm nâng cao tính minh bạch và củng cố niềm tin đối với hoạt động của Công ty.

2. Đối xử bình đẳng với cổ đông

HĐQT bảo đảm mọi cổ đông đều được đối xử công bằng, bình đẳng và có quyền tiếp cận thông tin như nhau theo quy định của Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty.

Công ty tạo điều kiện thuận lợi nhất để cổ đông tham dự và thực hiện quyền biểu quyết tại ĐHCĐ. Đối với các trường hợp cổ đông không thể tham dự trực tiếp, Công ty hướng dẫn thực hiện ủy quyền theo đúng quy định. Cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền đều được cung cấp thẻ biểu quyết và tài liệu liên quan để tham gia quyết định các nội dung thuộc chương trình họp.

Công ty tiếp tục quản lý chặt chẽ giao dịch với các bên liên quan nhằm hạn chế tối đa xung đột lợi ích tiềm ẩn, bảo đảm mọi giao dịch đều minh bạch và tuân thủ quy định pháp luật.

Trong trường hợp điều kiện khách quan không thuận lợi cho việc tổ chức họp trực tiếp, HĐQT đã xin ý kiến cổ đông về việc tổ chức họp theo hình thức trực tuyến kết hợp trực tiếp, phù hợp với xu hướng quản trị hiện đại và đảm bảo quyền tham dự của cổ đông.

3. Vai trò của các bên liên quan trong quản trị Công ty

3.1. Quan hệ với các bên liên quan

Khách hàng: Công ty duy trì nguyên tắc bảo mật thông tin khách hàng và coi đây là một trong những yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh, gắn với uy tín và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Cổ đông: Công ty cung cấp thông tin theo nguyên tắc minh bạch, đầy đủ, không phân biệt giữa cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, đảm bảo mọi cổ đông đều có cơ sở đưa ra quyết định đầu tư.

Người lao động: Công ty tiếp tục xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo điều kiện để người lao động phát triển năng lực chuyên môn, đồng thời khuyến khích văn hóa hợp tác và trách nhiệm với cộng đồng.

Cộng đồng và xã hội: Công ty chấp hành nghĩa vụ thuế, duy trì việc làm và tham gia các hoạt động xã hội phù hợp với khả năng thực tế, góp phần tạo giá trị cho cộng đồng.

Môi trường: Công ty tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai hoạt động đầu tư, đồng thời tích cực phối hợp với các cơ quan quản lý để cập nhật quy định, đóng góp vào sự phát triển của thị trường bất động sản bền vững.

3.2. Công ty kiểm toán và tư vấn

Công ty lựa chọn các tổ chức kiểm toán được UBCKNN chấp thuận nhằm đảm bảo tính độc lập, khách quan trong kiểm toán báo cáo tài chính. Việc lựa chọn đơn vị tư vấn cũng được cân nhắc trên cơ sở kinh nghiệm và uy tín nhằm hỗ trợ Công ty trong tuân thủ pháp luật về chứng khoán và quản trị doanh nghiệp.

3.3. Kênh thông tin liên hệ

Trang thông tin điện tử của Công ty là kênh công bố thông tin chính thức và được cập nhật định kỳ, cung cấp đầy đủ các tài liệu theo yêu cầu của pháp luật, hỗ trợ cổ đông và các bên liên quan tiếp cận thông tin thuận tiện.

4. Công bố thông tin

Chính sách công bố thông tin của Công ty tuân thủ quy định của Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các văn bản hướng dẫn liên quan. Việc công bố luôn được thực hiện theo các nguyên tắc:

- Thông tin phải chính xác, đầy đủ và được công bố đúng thời hạn;
- Nội dung công bố thống nhất với hồ sơ và báo cáo gửi cơ quan quản lý;
- Mọi bên liên quan đều có quyền tiếp cận thông tin đã công bố;
- Các thông tin có khả năng ảnh hưởng đáng kể đến giá cổ phiếu, quyết định đầu tư hoặc quyền của cổ đông đều được công bố kịp thời trên trang thông tin điện tử của Công ty, hệ thống công bố thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Công ty tiếp tục rà soát quy trình công bố thông tin nội bộ nhằm nâng cao tính tuân thủ, hạn chế rủi ro và tăng cường minh bạch trong hoạt động quản trị.

V. ĐÁNH GIÁ CỦA UBKT & QTRR VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá về báo cáo tài chính

Trong năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY - đơn vị kiểm toán được UBCKNN chấp thuận kiểm toán doanh nghiệp niêm yết. UBKT & QTRR đã theo dõi quá trình chuẩn bị hồ sơ kiểm toán, rà soát các quy trình lập và trình bày báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Đến thời điểm lập báo cáo này, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 chưa được phát hành, vì vậy UBKT & QTRR chưa có cơ sở thực hiện đánh giá cuối cùng về số liệu kiểm toán. UBKT & QTRR đề nghị Ban Điều hành tiếp tục phối hợp chặt chẽ với đơn vị kiểm toán để hoàn tất báo cáo kiểm toán theo đúng quy định pháp luật.

2. Đánh giá về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2024 tiếp tục là một năm chịu tác động nặng nề từ suy thoái kinh tế, biến động lãi suất, rủi ro thanh khoản và sự trầm lắng sâu của thị trường bất động sản. Các yếu tố này ảnh

hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư, dòng tiền và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Một số nội dung chính được ghi nhận như sau:

- Các khoản công nợ phải thu từ hoạt động cho vay chưa thu hồi đúng tiến độ, dẫn đến việc chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế TNDN 2023 theo kế hoạch. Công ty đã thu hồi được gần 1/3 dư nợ cho vay (gốc + lãi) và đang tiếp tục đôn đốc thu hồi phần còn lại trong năm 2025.
- Hoạt động mở rộng vốn và đầu tư không thể triển khai như kế hoạch ban đầu, ảnh hưởng đến định hướng tăng trưởng của Công ty.
- Công ty mới hoàn thành được khoảng 37,19% doanh thu kế hoạch, phản ánh tác động chung của thị trường và hạn chế khách quan trong tiếp cận vốn, triển khai dự án.

UBKT & QTRR đánh giá Ban Điều hành đã có nỗ lực đáng kể trong bối cảnh kinh tế khó khăn, đặc biệt trong việc duy trì hoạt động ổn định, thu hồi công nợ và đảm bảo dòng tiền tối thiểu cho Công ty. Tuy nhiên, UBKT & QTRR kiến nghị HĐQT và Ban Điều hành:

- 1) Rà soát lại toàn bộ kế hoạch kinh doanh;
- 2) Thắt chặt quản trị rủi ro tín dụng và đầu tư;
- 3) Xây dựng phương án tái cấu trúc tài chính và tăng cường kiểm soát dòng tiền;
- 4) Ưu tiên thu hồi công nợ và xử lý tài sản kém hiệu quả.

Các giải pháp này là cần thiết để nâng cao khả năng hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.

3. Đánh giá về hoạt động của HĐQT

UBKT & QTRR ghi nhận rằng trong năm 2024, HĐQT đã:

- Tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty;
- Tổ chức họp định kỳ theo quy định, ban hành các Nghị quyết phù hợp với thẩm quyền;
- Chủ động chỉ đạo Ban Điều hành ứng phó với khó khăn, điều chỉnh kế hoạch kinh doanh sát với thực tế;
- Tăng cường vai trò giám sát thông qua UBKT & QTRR, cơ chế báo cáo định kỳ và xử lý các vấn đề phát sinh kịp thời.

UBKT & QTRR không ghi nhận dấu hiệu bất thường trong hoạt động của HĐQT, đồng thời đánh giá cao việc HĐQT duy trì tinh thần làm việc tập thể, ra quyết định thận trọng và bám sát quy định pháp luật.

4. Đánh giá về hoạt động của Ban Điều hành

Mặc dù năm 2024 tiếp tục là giai đoạn đầy thách thức, Ban Điều hành đã:

- Thực hiện đầy đủ và kịp thời các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ;
- Chủ động điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, duy trì ổn định bộ máy và đảm bảo việc làm - thu nhập cho người lao động;
- Tăng cường công tác tìm kiếm khách hàng, đàm phán với đối tác, thu hồi công nợ;
- Thực hiện tái cấu trúc nhân sự, đào tạo và bố trí nguồn lực phù hợp với tình hình mới;
- Tổ chức các cuộc họp điều hành thường xuyên để rà soát tiến độ, nhận diện rủi ro và đưa ra biện pháp khắc phục.

UBKT & QTRR đánh giá Ban Điều hành đã phối hợp tốt với HĐQT, triển khai công tác điều hành một cách thận trọng và có trách nhiệm, góp phần giữ ổn định hoạt động của Công ty

trong giai đoạn khó khăn.

VI. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Định hướng chung

Căn cứ vào tình hình tài chính - pháp lý hiện tại và các yêu cầu bắt buộc của cơ quan quản lý Nhà nước, HĐQT xác định năm 2025 là năm trọng tâm để Công ty tập trung xử lý các tồn đọng và tái cơ cấu toàn diện, với mục tiêu tối thượng là:

- Khôi phục nền tảng pháp lý - tài chính, đặc biệt là điều kiện để mở lại hóa đơn điện tử, hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin.
- Thu hồi tối đa các khoản công nợ và tài sản đã đầu tư để tăng cường dòng tiền, cải thiện thanh khoản và giảm áp lực tài chính trong ngắn hạn.
- Đưa cổ phiếu KPF giao dịch trở lại trên UPCoM theo đúng quy định và tiến tới đáp ứng các điều kiện tái niêm yết trong giai đoạn tiếp theo.

Trong bối cảnh hóa đơn điện tử của Công ty hiện đang bị Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh tạm ngưng sử dụng, các khoản phải thu lớn tồn đọng và nghĩa vụ công bố thông tin chưa hoàn tất, Công ty tạm thời không mở rộng đầu tư mới mà tập trung toàn lực vào:

- Thu hồi tài sản - dòng tiền từ hoạt động cho vay, đầu tư trái phiếu, đầu tư liên kết;
- Rà soát pháp lý và hồ sơ thuế để khôi phục việc sử dụng hóa đơn;
- Hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 và rà soát các năm trước;
- Làm việc với UBCKNN và HNX để khôi phục giao dịch cổ phiếu theo đúng lộ trình tái cơ cấu.

Định hướng này phù hợp với phương án tái cơ cấu toàn diện đã được HĐQT xây dựng và trình ĐHĐCĐ

2. Các trọng tâm hoạt động năm 2025

▪ Thu hồi tài sản và công nợ đã đầu tư - Nhiệm vụ số 1 của năm 2025

- Thu hồi tối thiểu 30-40% giá trị phải thu từ cho vay, trái phiếu và các khoản đầu tư liên kết.
- Ưu tiên thu hồi các khoản có khả năng thu hồi nhanh, giá trị lớn, ảnh hưởng đến báo cáo tài chính và nghĩa vụ thuế.
- Rà soát pháp lý từng khoản phải thu để chuẩn bị phương án xử lý phù hợp trong trường hợp đối tác chậm thanh toán hoặc mất khả năng thanh toán.

▪ Khôi phục hóa đơn điện tử

- Làm việc với Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh theo Nghị định 123/2020 để hoàn thiện đầy đủ tài liệu, chứng từ.
- Khắc phục các tiêu chí rủi ro về thuế, đối chiếu công nợ và cung cấp giải trình theo yêu cầu.
- Mục tiêu: được mở lại hóa đơn điện tử trong năm 2025 để khôi phục dòng tiền và hoạt động kinh doanh.

▪ Hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

- Rà soát dữ liệu, cung cấp hồ sơ đầy đủ cho đơn vị kiểm toán UHY.
- Giải trình các tồn đọng liên quan đến khoản phải thu, khoản đầu tư tài chính, chi phí thuế.
- Mục tiêu: phát hành báo cáo kiểm toán ngay khi đủ điều kiện, làm nền tảng để khôi

phục giao dịch cổ phiếu.

- **Làm việc với cơ quan quản lý để khôi phục giao dịch cổ phiếu KPF**
 - Trao đổi thường xuyên với UBCKNN và HNX để cập nhật tiến độ.
 - Gửi bổ sung báo cáo, giải trình theo yêu cầu của cơ quan quản lý.
 - Mục tiêu: đưa cổ phiếu KPF giao dịch trở lại UPCoM ngay khi hoàn tất kiểm toán.
- **Tái cơ cấu tài chính - quản trị - mô hình hoạt động**
 - Thu hẹp các hoạt động ngoài trọng tâm, cắt giảm chi phí không thiết yếu.
 - Rà soát và chuẩn hóa hệ thống kế toán - kiểm soát nội bộ - công bố thông tin.
 - Chuẩn bị điều kiện để hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài theo Biên bản ghi nhớ đã ký kết

3. Định hướng đầu tư và phát triển

Trong bối cảnh nguồn lực bị giới hạn và các nghĩa vụ pháp lý cần ưu tiên xử lý, Công ty không triển khai đầu tư mới quy mô lớn trong năm 2025.

Các hoạt động chủ đạo gồm:

- Nghiên cứu các cơ hội đầu tư chỉ mang tính khảo sát để chuẩn bị cho giai đoạn sau tái cơ cấu;
- Ưu tiên các dự án dòng tiền cao - rủi ro thấp - pháp lý rõ ràng để triển khai khi tình hình tài chính ổn định hơn;
- Giữ vững nhóm ngành kinh doanh truyền thống (nếu có dòng tiền thực), nhưng không mở rộng quy mô cho đến khi hóa đơn điện tử được mở lại và báo cáo tài chính được kiểm toán.

4. Kết luận về kế hoạch năm 2025

Kế hoạch năm 2025 được xác định trong bối cảnh:

- Công ty đang trong diện giám sát của UBCKNN;
- Cơ quan thuế tạm dừng hóa đơn điện tử;
- Cổ phiếu đang tạm dừng giao dịch;
- Báo cáo tài chính kiểm toán chưa phát hành.

Do vậy, HĐQT thống nhất xác định mục tiêu trọng tâm của năm 2025 là:

“Phục hồi nền tảng pháp lý - tài chính, thu hồi tài sản, khôi phục tính liên tục của hoạt động và đưa cổ phiếu KPF giao dịch trở lại.”

Đây sẽ là năm then chốt để Công ty xử lý dứt điểm các tồn đọng, khôi phục niềm tin của cổ đông và chuẩn bị bước đà cho kế hoạch tái cơ cấu giai đoạn 2026-2028.

5. Chỉ tiêu doanh thu - lợi nhuận năm 2025

Trên cơ sở đánh giá khách quan tình hình tài chính - pháp lý hiện tại, khả năng thu hồi công nợ và tiến độ hoàn tất hồ sơ kiểm toán, Công ty xây dựng kế hoạch tài chính năm 2025 theo nguyên tắc:

- Thận trọng - thực tế
- Tối ưu hóa dòng tiền
- Không đặt chỉ tiêu vượt quá khả năng trong bối cảnh tái cơ cấu

Chỉ tiêu dự kiến:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Ghi chú
Doanh thu thuần	20 - 30 tỷ đồng	Chủ yếu từ thu hồi một phần công nợ và các khoản hợp đồng đang thực hiện. Không ghi nhận doanh thu từ đầu tư mới.
Lợi nhuận trước thuế	1 - 3 tỷ đồng	Mục tiêu duy trì dương để bảo toàn vốn và giữ điều kiện pháp lý tối thiểu.
Tỷ lệ thu hồi công nợ	30 - 40% giá trị phải thu	Trọng tâm số 1 của năm 2025.
Thanh khoản	Đảm bảo dương	Không để phát sinh nợ thuế mới hoặc nghĩa vụ quá hạn.
Chi phí quản lý	Giảm 20 - 30% so với 2024	Tinh giản bộ máy - tối ưu chi phí.

Phương châm tài chính năm 2025:

"Duy trì hoạt động an toàn - thu hồi tài sản - không phát sinh rủi ro mới."

6. Các giải pháp chi tiết theo từng bộ phận

- **Khối Tài chính - Kế toán**
 - Hoàn thiện hồ sơ thuế để mở lại hóa đơn điện tử trong năm 2025.
 - Phối hợp với kiểm toán UHY để hoàn tất BCTC kiểm toán 2024.
 - Rà soát lại toàn bộ khoản phải thu, lập hồ sơ pháp lý đầy đủ để thu hồi.
 - Kiểm soát chi phí chặt chẽ, đảm bảo chỉ phát sinh các khoản chi thiết yếu.
 - Tối ưu dòng tiền, hạn chế tối đa nghĩa vụ tài chính phát sinh thêm.
- **Khối Kiểm soát nội bộ - UBKT & QTRR**
 - Giám sát quá trình thu hồi công nợ theo đúng quy trình, hạn chế rủi ro tranh chấp.
 - Rà soát toàn bộ quy trình kế toán, tài chính, công bố thông tin.
 - Kiểm tra việc tuân thủ quy định thuế và tiêu chí rủi ro theo Nghị định 123/2020.
- **Khối Đầu tư - Kinh doanh**
 - Tạm dừng mở rộng đầu tư mạo hiểm hoặc các khoản có rủi ro cao.
 - Tập trung 100% nguồn lực vào thu hồi tài sản và đàm phán các khoản đầu tư đã thực hiện.
 - Khảo sát các cơ hội đầu tư dòng tiền cao - pháp lý hoàn chỉnh để chuẩn bị cho giai đoạn hậu tái cơ cấu.
- **Khối Pháp chế - Công bố thông tin**
 - Hoàn thiện toàn bộ báo cáo định kỳ và bất thường theo yêu cầu của UBCKNN và HNX.
 - Bổ sung, giải trình đầy đủ các hồ sơ cần thiết để khôi phục giao dịch cổ phiếu KPF trên UPCoM.
 - Rà soát và chuẩn hóa hồ sơ pháp lý của từng khoản đầu tư và từng khoản phải thu.
- **Khối Nhân sự - Hành chính**
 - Tối ưu hóa bộ máy, tinh gọn nhân sự, nâng cao hiệu suất.
 - Triển khai đào tạo lại về quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ và quy trình tài chính - kế toán.
 - Xây dựng văn hóa doanh nghiệp mới: kỷ luật - trách nhiệm - minh bạch - hiệu quả.

7. Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông,

Năm 2024 - 2025 là giai đoạn đầy thách thức không chỉ đối với nền kinh tế mà còn đối với Công ty chúng ta. Những biến động về pháp lý, thị trường tài chính, thị trường bất động sản cùng với các khó khăn nội tại đã tác động mạnh đến hoạt động của KPF. Chúng tôi hiểu rõ những lo lắng, trăn trở và cả sự kỳ vọng mà Quý cổ đông dành cho Công ty trong thời điểm này.

HĐQT và Ban Điều hành xin khẳng định rằng tái cơ cấu toàn diện - thu hồi tài sản - khôi phục tính liên tục của hoạt động doanh nghiệp là mục tiêu cao nhất trong năm 2025-2026. Đây là nền tảng bắt buộc để chúng ta giải quyết những tồn đọng, khôi phục niềm tin của thị trường và tạo bước đà vững chắc cho các năm tiếp theo.

Trong năm nay, Công ty sẽ tập trung toàn bộ nguồn lực vào việc:

- Hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán;
- Khôi phục hóa đơn điện tử;
- Thu hồi các khoản phải thu và tài sản đã đầu tư;
- Làm việc chặt chẽ với cơ quan quản lý để đưa cổ phiếu KPF giao dịch trở lại;
- Ổn định bộ máy và củng cố quản trị nội bộ.

Chúng tôi cam kết điều hành Công ty một cách thận trọng, minh bạch và có trách nhiệm, lấy hiệu quả thực chất làm trọng tâm và đặt quyền lợi của cổ đông làm ưu tiên hàng đầu trong mọi quyết định.

Trong giai đoạn thách thức này, sự đồng hành, tin tưởng và chia sẻ của Quý cổ đông là động lực quan trọng để Công ty vượt qua khó khăn và hướng tới giai đoạn phục hồi bền vững hơn.

HĐQT trân trọng cảm ơn và cam kết tiếp tục nỗ lực vì lợi ích lâu dài của Công ty và toàn thể cổ đông.

Chủ tịch HĐQT

(Đã ký)

Lê Như Phong

8. Kế hoạch phân phối lợi nhuận trong năm 2024

Do báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 chưa được phát hành tại thời điểm lập báo cáo này và Công ty đang trong quá trình rà soát, hoàn thiện số liệu theo yêu cầu của đơn vị kiểm toán và cơ quan quản lý, HĐQT chưa có đủ cơ sở pháp lý để trình ĐHĐCĐ phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Sau khi hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán và căn cứ vào kết quả hoạt động thực tế, tình hình tài chính - thuế của Công ty, HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ phương án phân phối lợi nhuận phù hợp, đảm bảo tuân thủ pháp luật và cân đối hài hòa quyền lợi của cổ đông và nhu cầu tái cơ cấu của Công ty.

9. Thay đổi nhân sự thành viên thuộc HĐQT năm 2025

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, nhu cầu kiện toàn bộ máy quản trị phục vụ kế hoạch tái cơ cấu năm 2025, và căn cứ đơn từ nhiệm của Tổng Giám đốc đương nhiệm,

Hội đồng quản trị thống nhất trình Đại hội đồng cổ đông xem xét bầu bổ sung nhân sự thay thế phù hợp.

Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và bầu cử bổ sung thành viên HĐQT sẽ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và tiêu chuẩn quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty, bảo đảm lựa chọn được nhân sự có năng lực chuyên môn, kinh nghiệm và đạo đức phù hợp với yêu cầu quản trị trong giai đoạn tới.

10. Kế hoạch chi trả phụ cấp, thù lao của HĐQT năm 2025

Căn cứ kế hoạch kinh doanh dự kiến trong năm 2025 - năm trọng tâm tái cơ cấu hoạt động, HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ngân sách thù lao và phụ cấp hoạt động năm 2025 như sau:

- Tổng mức thù lao và phụ cấp thường xuyên của HĐQT trong năm 2025 không vượt quá 500.000.000 đồng/năm.
- Giao HĐQT căn cứ vào khối lượng công việc, mức độ đóng góp của từng thành viên và tình hình tài chính của Công ty để quyết định mức thù lao cụ thể cho từng thành viên, bảo đảm tính minh bạch, phù hợp và tiết kiệm.
- HĐQT cam kết điều hành ngân sách thù lao theo nguyên tắc thận trọng, tiết kiệm và gắn với hiệu quả thực tế của hoạt động quản trị trong giai đoạn tái cơ cấu.

11. Kế hoạch giám sát hoạt động của UBKT & QTRR năm 2025

Trong bối cảnh kinh tế tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn và nhu cầu hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro của Công ty ngày càng cấp thiết, HĐQT thông qua kế hoạch hoạt động năm 2025 của UBKT & QTRR như sau:

▪ Tăng cường giám sát tuân thủ

Giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT.

Đánh giá mức độ tuân thủ trong hoạt động của các đơn vị và kịp thời kiến nghị các biện pháp khắc phục.

▪ Thẩm định báo cáo tài chính và phối hợp kiểm toán

Thẩm định BCTC quý, bán niên và năm theo quy định.

Phối hợp với HĐQT, Ban Điều hành và đơn vị kiểm toán nhằm nâng cao tính minh bạch, đầy đủ và chất lượng báo cáo tài chính.

▪ Nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ

Thường xuyên kiểm tra các quy trình nghiệp vụ, nhận diện rủi ro và đề xuất cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ.

Đề nghị các phòng ban chuẩn hóa nghiệp vụ phù hợp với giai đoạn tái cơ cấu.

▪ Giám sát công bố thông tin

Kiểm tra việc công bố thông tin định kỳ và bất thường nhằm bảo đảm tính chính xác, kịp thời và tuân thủ quy định của UBCKNN.

Kiến nghị điều chỉnh quy trình công bố thông tin để giảm thiểu rủi ro pháp lý.

▪ Cập nhật quy định pháp luật và kiến nghị sửa đổi

3037
BAN K

Theo dõi các thay đổi pháp luật liên quan đến kế toán, kiểm toán, chứng khoán, thuế và quản trị doanh nghiệp.

Đề xuất HĐQT và Ban Điều hành sửa đổi, bổ sung quy chế nội bộ để phù hợp với quy định mới.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



Lê Như Phong



TỜ TRÌNH

V/v: **Thông qua Báo cáo tài chính tự lập năm 2024
và định hướng xử lý tồn tại tài chính**

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP Đầu tư
Tài sản Koji (KPF)**

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán 2019, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (VAS), quy định về công bố thông tin đối với công ty đại chúng, và trên cơ sở hệ thống sổ sách kế toán năm 2024, Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội nội dung sau:

1. Tóm tắt tình hình tài chính năm 2024

Năm 2024 là giai đoạn nền kinh tế và thị trường vốn đối mặt nhiều thách thức: thanh khoản suy giảm, dòng tiền cho bất động sản bị siết mạnh, lãi suất biến động, nhiều đối tác mất khả năng thanh toán.

Trong bối cảnh chung đó, hoạt động của KPF chịu tác động trực tiếp, đặc biệt tại các khoản cho vay và danh mục đầu tư tài chính.

Một số chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch:

ĐVT: Tỷ VNĐ

TT	Chỉ tiêu	Thực tế Năm 2024	Kế hoạch Năm 2024	So với kế hoạch
1	Tổng doanh Thu	18,59	50,00	Đạt 37,2 %
2	Lợi nhuận trước thuế	(276,91)	1,75	Giảm 15.823,6%
3	Lợi nhuận sau thuế	(276,91)	1,17	Giảm 23.667,8%

Nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận giảm trong năm 2024 là do Công ty thực hiện trích lập đầy đủ các khoản dự phòng phải thu khó đòi và dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn theo đúng quy định của pháp luật về kế toán và nguyên tắc thận trọng tài chính. Việc trích lập này làm giảm lợi nhuận kế toán trong kỳ nhưng không phản ánh sự thua lỗ từ hoạt động kinh doanh cốt lõi mà là bước đi cần thiết để minh bạch hóa báo cáo tài chính, kiểm soát rủi ro và tái thiết nền tảng tài chính của Công ty.

Hiện nay, Công ty đang triển khai quyết liệt công tác thu hồi công nợ. Khi các khoản phải thu được thu hồi, số tiền tương ứng sẽ được ghi nhận hoàn nhập dự phòng và hạch toán trở lại vào doanh thu, lợi nhuận của Công ty, qua đó cải thiện đáng kể kết quả kinh doanh trong các kỳ tiếp theo. Đây là cơ sở quan trọng để củng cố dòng tiền và nâng cao giá trị cho cổ đông.

2. Lý do kiểm toán chưa cho ý kiến năm 2024:

Trong quá trình thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, đơn vị kiểm toán độc lập chưa đủ cơ sở để đưa ra ý kiến do một số tồn tại về hồ sơ, chứng từ liên quan đến các khoản mục trọng yếu, cụ thể:

(i) Các khoản tạm ứng cho cá nhân:

Công ty đang ghi nhận hai khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Thị Thủy và ông Nguyễn Khánh Toàn với giá trị lần lượt 23,797 tỷ đồng và 71,123 tỷ đồng. Công ty đã thực hiện trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản này theo nguyên tắc thận trọng.

Đến ngày 20/11/2025, bà Nguyễn Thị Thủy đã hoàn ứng 1,2 tỷ đồng. Tuy nhiên, đối với phần giá trị còn lại, Công ty chưa thu thập đầy đủ hồ sơ về thẩm quyền phê duyệt, mục đích sử dụng và chứng từ giải ngân, nên kiểm toán chưa có cơ sở xác nhận đầy đủ tính hợp lệ, hợp lý của khoản mục.

(ii) Khoản đầu tư trái phiếu:

Tại ngày 31/12/2024, Công ty ghi nhận danh mục trái phiếu với tổng giá trị 155,36 tỷ đồng cùng khoản lãi dự thu 50,12 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm toán, Công ty chưa thu hồi được bất kỳ khoản lãi trái phiếu nào, dẫn đến việc kiểm toán chưa thể đánh giá được khả năng thu hồi thực tế và mức độ đầy đủ của việc ghi nhận lãi dự thu.

(iii) Các khoản đầu tư vào công ty liên quan:

Công ty có khoản đầu tư tài chính vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Châu Việt (giá gốc 200 tỷ đồng) và Công ty CP TTC Deluxe Sài Gòn (giá gốc 144 tỷ đồng). Các khoản đầu tư này có dấu hiệu rủi ro cao về khả năng thu hồi, trong khi hồ sơ đánh giá giá trị hợp lý và khả năng thu hồi chưa được hoàn thiện theo yêu cầu của đơn vị kiểm toán.

(iv) Các khoản cho vay và phải thu khác:

Tại ngày 31/12/2024, Công ty đã trích lập 100% dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay với tổng giá trị 206,86 tỷ đồng. Đơn vị kiểm toán cần thêm hồ sơ chứng minh về tình trạng pháp lý, khả năng thu hồi và các tài liệu liên quan khác để có thể đưa ra ý kiến kiểm toán đầy đủ.

Do các tồn tại nêu trên mang tính trọng yếu và ảnh hưởng lớn đến khả năng xác nhận trung thực và hợp lý của Báo cáo tài chính, đơn vị kiểm toán chưa đủ điều kiện để đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

3. Kế hoạch dự kiến và thời gian để kiểm toán cho ý kiến

Công ty xác định ba trọng tâm nhằm khắc phục các tồn tại, nâng cao chất lượng báo cáo tài chính và củng cố niềm tin của cổ đông:

(1) Hoàn tất kiểm toán và chuẩn hóa báo cáo tài chính

Phối hợp chặt chẽ với đơn vị kiểm toán để sớm hoàn thành kiểm toán BCTC năm 2024 và soát xét BCTC bán niên 2024–2025; cung cấp đầy đủ hồ sơ nhằm bảo đảm báo cáo tài chính trung thực, hợp lý và tuân thủ quy định công bố thông tin.

(2) Thu hồi công nợ và củng cố dòng tiền

Rà soát, phân loại toàn bộ các khoản phải thu; đẩy mạnh đàm phán thu hồi các khoản nợ kéo dài nhằm cải thiện dòng tiền, tăng khả năng thanh toán và giảm áp lực tài chính.

(3) Kiểm soát rủi ro và tái cơ cấu danh mục đầu tư

Tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ, giám sát dòng tiền chặt chẽ, trích lập dự phòng đúng quy định; đồng thời rà soát hiệu quả các khoản đầu tư và dự án để tái cơ cấu nguồn lực, tập trung vào hoạt động cốt lõi và các tài sản tạo dòng tiền ổn định.

4. Lộ trình thực hiện

Giai đoạn	Nội dung triển khai
Quý IV/2025	Hoàn tất kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, công bố thông tin đầy đủ, minh bạch theo quy định.
Quý I/2026	Hoàn thiện báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025. Triển khai các biện pháp xử lý công nợ, cơ cấu lại danh mục đầu tư, thúc đẩy các dự án có khả năng tạo dòng tiền ổn định, đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

5. HĐQT kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông:

(1) Thông qua Báo cáo tài chính tự lập năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji (Kèm theo tài liệu đính kèm);

(2) Giao HĐQT và Ban Điều hành tiếp tục:

- Làm việc với kiểm toán để hoàn tất kiểm toán BCTC 2024 và 2025;
- Tổ chức thu hồi công nợ theo đúng quy định;
- Tái cấu trúc danh mục đầu tư và siết chặt kiểm soát dòng tiền;
- Định kỳ báo cáo cổ đông và UBCKNN;

(3) Cho phép HĐQT xây dựng phương án xử lý riêng đối với từng khoản mục có rủi ro cao, theo đúng pháp luật và đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông. Việc thận trọng ghi nhận dự phòng trong năm 2024 là bước đi cần thiết để tái thiết tài chính, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn phục hồi 2025–2026.

HĐQT KPF cam kết:

- Quyết liệt thu hồi công nợ;
- Tập trung vào hiệu quả và dòng tiền;
- Minh bạch, tuân thủ và trách nhiệm;
- Tái cấu trúc mạnh mẽ;
- Bảo vệ tối đa quyền lợi cổ đông.

Kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Lê Như Phong



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Mẫu số: B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số
200/2014/TT-BTC Ngày
22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (NĂM)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giá định hoạt động liên tục)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

[01] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI
[02] Mã số thuế: 0103930374
[03] Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé [04] Quận/Huyện: Quận 1 [05] Tỉnh/Thành phố: TP Hồ Chí Minh
[06] Điện thoại: [07] Fax: [08] E-mail:
BCTC đã được kiểm toán: []
Ý kiến kiểm toán:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+ 120 + 130 + 140 + 150)	100		50.162.623.214	322.843.656.186
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	110		103.961.821	1.697.838.738
1. Tiền	111		103.961.821	1.697.838.738
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	120		0	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (2)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (130 = 131 + 132 +...+ 137 + 139)	130		50.017.319.038	321.127.819.447
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		0	0
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		0	40.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		206.855.000.000	282.455.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		166.924.473.830	72.836.321.638
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(323.762.154.792)	(34.203.502.191)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		0	0
1. Hàng tồn kho	141		0	0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150= 151 + 152 + ...+ 155)	150		41.342.355	17.998.001
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.517.482	17.173.128
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		824.873	824.873
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200= 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		482.116.719.628	483.476.747.565
I- Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 +...+ 216 + 219)	210		0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0

2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	220	5.488.907	18.488.903
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221	0	0
- 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 = 225 + 226)	224	0	0
- Nguyên giá	225	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227	5.488.907	18.488.903
- Nguyên giá	228	65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(59.511.093)	(46.511.097)
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	230	0	0
- Nguyên giá	231	0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	0	0
IV. Tài sản đang dở dài hạn (240 = 241 + 242)	240	0	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + ... + 255)	250	482.111.230.721	483.458.258.662
1. Đầu tư vào công ty con	251	0	0
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	344.000.000.000	344.000.000.000
3. Đầu tư khác vào đơn vị khác	253	0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(17.248.769.279)	(15.901.741.338)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	155.360.000.000	155.360.000.000
V. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	260	0	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	532.279.342.842	806.320.403.751
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300	16.509.624.678	13.637.687.712
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 323 + 324)	310	16.509.624.678	13.637.687.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	182.765.581	165.865.384
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13.850.702.141	12.387.904.183
4. Phải trả người lao động	314	1.974.189.154	862.517.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	0	0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0

7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	501.967.802	221.400.895
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	0	0
13. Quỹ bình ổn giá	323	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 342 + 343)	330	0	0
1. Phải trả người bán dài hạn	331	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337	0	0
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	515.769.718.164	792.682.716.039
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 421 + 422)	410	515.769.718.164	792.682.716.039
I. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411	608.672.410.000	608.672.410.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	608.672.410.000	608.672.410.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	42.036.500.000	42.036.500.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	0	0
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421	(134.939.191.836)	141.973.806.039
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	141.973.806.039	140.958.326.958
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	(276.912.997.875)	1.015.479.081
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	430	0	0
I. Nguồn kinh phí	431	0	0

2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	532.279.342.842	806.320.403.751

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2025
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lê Như Phong

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú:

- (1) Những chỉ tiêu không có số liệu được miễn trình bày nhưng không được đánh lại "Mã số" chỉ tiêu.
- (2) Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).
- (3) Đối với doanh nghiệp có kỳ kế toán năm là năm dương lịch (X) thì "Số cuối năm" có thể ghi là "31.12.X"; "Số đầu năm" có thể ghi là "01.01.X".
- (4) Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.



Ký điện tử bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mẫu số: B 02

- DN

(Ban hành
theo Thông
tư số

200/2014/TT-

BTC Ngày

22/12/2014

của Bộ Tài
chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2024

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

[03] Mã số thuế: 0103930374

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		0	1.000.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		0	1.000.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11		0	0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		0	1.000.000.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		18.594.053.325	42.361.533.747
7. Chi phí tài chính	22		1.347.027.941	3.726.577.218
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		292.672.966.539	37.237.277.270
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(275.425.941.155)	2.397.679.259
11. Thu nhập khác	31		0	0
12. Chi phí khác	32		1.487.056.720	877.775.437
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.487.056.720)	(877.775.437)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(276.912.997.875)	1.519.903.822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	504.424.741
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(276.912.997.875)	1.015.479.081
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	17
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		0	0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2025
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lê Như Phong

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

(*) Chỉ áp dụng tại công ty cổ phần

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.



Ký điện tử bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI.

PHỤ LỤC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Mẫu số: **B 03**
– DN
(Ban hành
theo Thông
tư số
200/2014/TT-
BTC Ngày
22/12/2014
của Bộ Tài
chính)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 2024

[02] Tên người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

[03] Mã số thuế: 0103930374

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(276.911.443.953)	1.519.903.822
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		12.999.996	12.999.996
- Các khoản dự phòng	03		290.905.680.542	34.930.079.409
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.247.025.384)	(39.361.533.747)
- Chi phí lãi vay	06		0	0
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.239.788.799)	(2.898.550.520)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(32.348.450.850)	14.233.049.757
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		0	0
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.870.383.044)	940.874.230
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		0	68.181.818
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		0	0
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.327.827)	(840.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(38.460.950.520)	12.342.715.285
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		75.600.000.000	183.026.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(75.600.000.000)	(200.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		36.867.073.603	6.302.990.302
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		36.867.073.603	(15.671.009.698)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.593.876.917)	(3.328.294.413)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.697.838.738	5.026.133.151
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		103.961.821	1.697.838.738

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 10 tháng 03 năm 2025
Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Lê Như Phong

Số chứng chỉ hành nghề:

Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán:

Ghi chú: Đối với người lập biểu là các đơn vị dịch vụ kế toán phải ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề, tên và địa chỉ Đơn vị cung cấp dịch vụ kế toán. Người lập biểu là cá nhân ghi rõ Số chứng chỉ hành nghề.



Ký điện tử bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI.



Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji
Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024

(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 17 ngày 10 tháng 09 năm 2024

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 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 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:

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

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

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

- 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 chi 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 phân 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>	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tiền		
Tiền mặt tại quỹ	103,459,752	1,695,484,593
Tiền gửi ngân hàng	502,069	2,354,145
Cộng	103,961,821	1,697,838,738
2. Phải thu của khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	-	-
3. Trả trước người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty kiểm toán TTP		40,000,000
Cộng	-	40,000,000
4. Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	76,060,000,000	95,060,000,000
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	79,575,000,000	91,875,000,000
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương	51,220,000,000	72,220,000,000
Công ty cổ phần Bách Niên Gia		13,000,000,000
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel		10,300,000,000
Cộng	206,855,000,000	282,455,000,000
5. Phải thu khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự thu lãi cho vay	21,687,154,792	40,628,501,640
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	3,760,569,140	11,560,569,140
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	11,014,931,504	11,014,931,504
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương	5,777,599,900	5,777,599,900
Công ty cổ phần Bách Niên Gia	2,465,753	1,165,068,494
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel	-	821,742,466
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital	1,131,588,495	10,288,590,136
Dự thu lãi trái phiếu	50,123,169,038	32,207,819,998
Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn	22,281,593,422	14,327,159,998
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	27,841,575,616	17,880,660,000
Tạm ứng	95,080,000,000	-
Nguyễn Khánh Toàn	71,123,000,000	-
Nguyễn Thị Thùy	23,797,000,000	-
Tạm ứng khác	160,000,000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	34,150,000	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34,150,000	-
Cộng	166,924,473,830	72,836,321,638

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
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu năm	-	-	164,316,364	164,316,364
Số cuối năm	-	-	164,316,364	164,316,364
HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu năm	-	-	164,316,364	164,316,364
Số cuối năm	-	-	164,316,364	164,316,364
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
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
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	65,000,000	65,000,000
Số cuối kỳ	65,000,000	65,000,000
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	46,511,097	46,511,097
Khấu hao đầu năm đến cuối kỳ	12,999,996	12,999,996
Số cuối kỳ	59,511,093	59,511,093
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	18,488,903	18,488,903
Số cuối kỳ	5,488,907	5,488,907

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	154,541,600
Các khách hàng khác	28,223,981	11,323,784
Cộng	182,765,581	165,865,384

10. Phải trả người lao động

Phải trả người lao động	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người lao động	1,974,189,154	862,517,250
Cộng	1,974,189,154	862,517,250

11. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo hiểm xã hội	340,412,662	107,092,478
Bảo hiểm y tế	56,275,382	22,783,000
Bảo hiểm thất nghiệp	24,370,341	10,616,000
Phải trả khác	80,909,417	80,909,417
Cộng	501,967,802	221,400,895

12. Thuế và các khoản phải thu/phải trả Nhà nước	Số đầu năm	Số phải nộp /khấu trừ/hoàn trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	17,173,128	23,344,354	-	-	40,517,482
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	824,873	-	-	-	824,873
Cộng	17,998,001	23,344,354	-	-	41,342,355
b Các khoản phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11,349,600,665	-	2,327,827	-	11,347,272,838
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	162,631,921	47,457,782	-	-	210,089,703
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	875,671,597	1,417,668,003	-	-	2,293,339,600
Cộng	12,387,904,183	1,468,125,785	5,327,827	-	13,850,702,141

13. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	608,672,410,000	42,036,500,000	140,958,326,958	791,667,236,958
Lãi trong năm trước	-	-	1,015,479,081	1,015,479,081
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	608,672,410,000	42,036,500,000	141,973,806,039	792,682,716,039
Số dư đầu năm nay	608,672,410,000	42,036,500,000	141,973,806,039	792,682,716,039
Lãi trong kỳ	-	-	(276,912,997,875)	(276,912,997,875)
Số dư cuối kỳ	608,672,410,000	42,036,500,000	(134,939,191,836)	515,769,718,164

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)	%
Thái Thị Hải Yến	36,067,480,000	5.93	36,067,480,000	5.93
Công ty CP Pac Quốc tế	138,515,000,000	22.76	138,515,000,000	22.76
Nguyễn Quang Huy	60,436,000,000	9.93	60,436,000,000	9.93
Công ty CP XNK Đầu tư TM dịch vụ Việt Cam	34,724,750,000	5.70	34,724,750,000	5.70
Lê Thị Như Thanh	60,625,270,000	9.96	60,625,270,000	9.96
Nguyễn Như Khánh	60,625,270,000	9.96	60,625,270,000	9.96
Các cổ đông khác	217,678,640,000	35.76	217,678,640,000	35.76
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	Kỳ trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
- Vốn góp đầu năm	608,672,410,000	608,672,410,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	608,672,410,000	608,672,410,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ:	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước:	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này:	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi bằng cổ phiếu	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước:	-	-
- 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>	<i>60,867,241</i>	<i>60,867,241</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60,867,241	60,867,241
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60,867,241</i>	<i>60,867,241</i>

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

14. Trích lập dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	(90,889,931,504)	(30,866,979,451)
Công ty TNHH The Alcove Library Hotel		(3,336,522,740)
Công ty CP Dịch vụ và Công Nghiệp Bình Dương	(56,997,599,900)	
Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu	(79,820,569,140)	
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư KIN Capital	(1,131,588,495)	
Công ty cổ phần Bách Niên Gia	(2,465,753)	
Nguyễn Khánh Toàn	(71,123,000,000)	
Nguyễn Thị Thùy	(23,797,000,000)	
Cộng	(323,762,154,792)	(34,203,502,191)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	678,704,285	24,495,133,749
Doanh thu hoạt động tài chính khác (trái phiếu...)	17,915,349,040	17,866,399,998
Cộng	18,594,053,325	42,361,533,747
2. Chi phí tài chính		
Chi phí tài chính khác	1,347,027,941	3,726,577,218
Cộng	1,347,027,941	3,726,577,218

	Năm 2024	Năm 2023
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2,595,104,171	2,690,488,894
Chi phí khấu hao TSCĐ	12,999,996	12,999,996
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	3,000,000
Chi phí dự phòng	289,558,652,601	34,203,502,191
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167,638,546	293,682,443
Chi phí bằng tiền khác	335,571,225	33,603,746
Cộng	292,672,966,539	37,237,277,270
4. Thu nhập khác		
Thu nhập khác	-	-
Cộng	-	-
5. Chi phí khác		
Các khoản khác	1,487,056,720	877,775,437
Cộng	1,487,056,720	877,775,437
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
	Năm 2024	Năm 2023
a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(276,912,997,875)	1,519,903,822
Tổng thu nhập chịu thuế	(276,912,997,875)	1,519,903,822
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		504,424,741
b. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(276,912,997,875)	1,015,479,081
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế	(276,912,997,875)	1,015,479,081
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(276,912,997,875)	1,015,479,081
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	60,867,241	60,867,241
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4,549.46)	16.68

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 31 tháng 12 năm 2024

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN THỊ THÚY

NGUYỄN THỊ THÚY

LÊ NHƯ PHONG

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tài Sản Koji

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	155,360,000,000	-	-	155,360,000,000	-	
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn (1)	68,980,000,000	-	-	68,980,000,000	-	
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	-	(17,248,769,279)	344,000,000,000	(15,901,741,338)	
Công ty Cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	144,000,000,000	-	(17,093,485,991)	144,000,000,000	(15,751,245,254)	
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Châu Việt	200,000,000,000	-	(155,283,288)	200,000,000,000	(150,496,084)	
Cộng	499,360,000,000	-	(17,248,769,279)	499,360,000,000	(15,901,741,338)	

(*) 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 31/12/2024 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 Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	50.00%	50.00%	Xây dựng nhà các loại; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; Hoàn thiện công trình xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(1) Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn: Số lượng: 6.898 TP; mệnh giá: 10,000,000 đồng; ngày phát hành 31/12/2021; kỳ hạn: 36 tháng; lãi suất: 11,5%; kỳ tính lãi: là mỗi thời hạn đủ 12 tháng.

(2) Trái phiếu Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Hậu: Số lượng: 8.638 TP; mệnh giá: 10,000,000 đồng; ngày phát hành 17/12/2021; kỳ hạn: 36 tháng; lãi suất: 11,5%; kỳ tính lãi: là mỗi thời hạn đủ 12 tháng.

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



TỜ TRÌNH

V/v: **Phê duyệt phương án tái cơ cấu toàn diện Công ty
và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài**

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji (KPF)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Luật Chứng khoán số 54/2020/QH14;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán;
- Nghị định 123/2020/NĐ-CP và Thông tư 78/2021/TT-BTC về hóa đơn điện tử;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji;
- Thực trạng hoạt động, tài chính, nghĩa vụ công bố thông tin và giao dịch cổ phiếu KPF trong giai đoạn 2023-2025.

II. THỰC TRẠNG VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI TÁI CƠ CẤU

1. Về tư cách niêm yết và giao dịch cổ phiếu

- Cổ phiếu KPF đã bị hủy niêm yết trên HOSE do vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin.
- Sau đó, Công ty đã đăng ký giao dịch trên UPCoM nhưng hiện đang tạm dừng giao dịch để hoàn tất báo cáo tài chính kiểm toán.

2. Về tài chính - thuế - công bố thông tin

- Công ty đang tồn đọng các khoản phải thu lớn, chủ yếu từ cho vay, đầu tư trái phiếu và các công ty liên kết, gây ảnh hưởng tiêu cực đến dòng tiền và khả năng cân đối tài chính.
- Bị cơ quan thuế TP. Hồ Chí Minh tạm dừng sử dụng hóa đơn điện tử theo Nghị định 123/2020/NĐ-CP.
- UBCKNN đang giám sát chặt chẽ việc khắc phục vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin và kiểm toán.

3. Về chiến lược phát triển

- Chưa có nhà đầu tư chiến lược, dòng vốn hạn chế, mô hình kinh doanh phân tán.
- Thiếu trọng tâm phát triển dài hạn và nhân lực quản trị chuyên sâu, gây ảnh hưởng tới năng lực phục hồi và duy trì niềm tin của thị trường đối với Công ty.

Từ thực trạng trên, việc tái cơ cấu toàn diện gắn với hợp tác chiến lược cùng nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính - công nghệ là yêu cầu cấp bách và mang tính sống còn đối với Công ty trong giai đoạn 2025-2028.



III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN TÁI CƠ CẤU

1. Mục tiêu

- (1) Khôi phục hoạt động tài chính - pháp lý, đưa cổ phiếu KPF giao dịch trở lại UPCoM trước 28/02/2026.
- (2) Tái cấu trúc toàn diện mô hình kinh doanh và quản trị theo chuẩn quốc tế.
- (3) Định vị KPF thành tập đoàn đầu tư hai trụ cột:
 - Đầu tư và phát triển bất động sản;
 - Đầu tư tài chính số và dịch vụ fintech.

2. Các biện pháp trọng tâm và tiến độ thực hiện

Nội dung hành động	Mục tiêu	Thời gian dự kiến	Bộ phận chủ trì
Thu hồi công nợ cho vay, trái phiếu, đầu tư liên kết	Thu hồi \geq 30-40% giá trị phải thu	Tháng 01-08/2026	Ban Tài chính - Đầu tư
Khôi phục sử dụng hóa đơn điện tử	Được cơ quan thuế cho phép mở lại, đảm bảo lưu thông tài chính	Trước 31/03/2026	Ban Tài chính - Thuế
Hoàn tất kiểm toán BCTC năm 2024 và năm trước	Báo cáo kiểm toán đạt chuẩn theo quy định UBCKNN	Trước 30/06/2026	Ban Tài chính - Kiểm toán
Làm việc với UBCKNN & HNX để giao dịch trở lại UPCoM	Cổ phiếu giao dịch bình thường trở lại	Trước 08/2026	Thư ký công ty - Pháp chế
Đàm phán - ký thỏa thuận chiến lược với Nhà đầu tư Đài Loan	Nhà đầu tư Đài Loan nhận chuyển nhượng cổ phiếu từ cổ đông hiện hữu để trở thành cổ đông lớn, không làm pha loãng tỷ lệ sở hữu	Quý III-IV/2026	HĐQT - Đối ngoại - Pháp chế

Sau khi hoàn thành tái cơ cấu theo phương án nêu trên, dự kiến:

- Giảm tối thiểu 30% tổng công nợ phải thu rủi ro cao;
- Khôi phục giao dịch bình thường cổ phiếu KPF và tiến tới hoàn tất tiêu chí đủ điều kiện tái niêm yết trên HOSE vào năm 2028 (hoặc sớm hơn);
- Tăng tỷ lệ an toàn tài chính, nâng cao chỉ số thanh toán ngắn hạn và khả năng tự chủ vốn;
- Củng cố sức khỏe tài chính phục vụ phát triển hai trụ cột kinh doanh dài hạn.

3. Cam kết hợp tác chiến lược

- (1) Đối tác đề xuất: Tập đoàn Đài Loan (đã ký Biên bản ghi nhớ nguyên tắc).
- (2) Nhà đầu tư cam kết hỗ trợ:
 - Mua lại cổ phần từ một số cổ đông hiện hữu theo thỏa thuận riêng;
 - Tham gia quản trị, chuyển giao công nghệ, tư vấn tái cấu trúc và tăng năng lực tài chính;
 - Không yêu cầu phát hành thêm cổ phiếu trong giai đoạn đầu, bảo vệ quyền lợi cổ đông hiện hữu.

IV. LỢI ÍCH ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

1. Giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu giữa nhà đầu tư chiến lược và cổ đông hiện hữu là giao dịch dân sự độc lập, tuân thủ pháp luật và không làm pha loãng tỷ lệ sở hữu của các cổ đông hiện hữu.
2. Khôi phục giao dịch cổ phiếu sẽ hỗ trợ cải thiện thanh khoản và tạo điều kiện thuận lợi để tăng giá trị thị trường của cổ phiếu KPF.



3. Xây dựng nền tảng pháp lý - tài chính để từng bước đủ điều kiện tái niêm yết trên HOSE theo quy định hiện hành.
4. Hợp tác cùng nhà đầu tư chiến lược nước ngoài giúp tăng cường uy tín, năng lực quản trị và mở rộng cơ hội cho các hoạt động đầu tư quốc tế.
5. Tái thiết lập niềm tin đối với cơ quan quản lý, nhà đầu tư và thị trường, góp phần ổn định hoạt động và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

V. KIẾN NGHỊ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

HDQT kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt chủ trương tái cơ cấu Công ty theo nội dung mục III nêu trên;
2. Ủy quyền cho HDQT:
 - Đàm phán, ký kết các thỏa thuận hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài;
 - Lựa chọn đơn vị tư vấn kiểm toán - pháp lý - tài chính độc lập;
 - Thực hiện các thủ tục pháp lý tại UBCKNN, Sở GDCK, cơ quan thuế và các đơn vị liên quan;
3. Giao Ban Điều hành báo cáo tiến độ tại các kỳ họp HDQT và ĐHĐCĐ bất thường (nếu cần thiết).

Phương án tái cơ cấu được xây dựng trên cơ sở tuân thủ pháp luật, phù hợp với nhu cầu phục hồi và phát triển bền vững của KPF, đảm bảo cân bằng lợi ích cổ đông - công ty - nhà đầu tư - cơ quan quản lý, đồng thời góp phần ổn định niềm tin thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong nước và quốc tế.

HDQT cam kết triển khai phương án theo đúng quy định pháp luật, với mục tiêu xử lý dứt điểm các tồn đọng và tái thiết nền tảng hoạt động của Công ty; đồng thời sẽ báo cáo tiến độ và kết quả thực hiện đến cổ đông theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

HDQT kính trình Đại hội xem xét, thảo luận và biểu quyết thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HDQT



LÊ NHƯ PHONG

3037A
AN KOJI

THÔNG BÁO

Về việc ứng cử, đề cử ứng viên để bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI nhiệm kỳ 2023 - 2028

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI;
- Đơn từ nhiệm của Ông Võ Thái Phong – TV HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Quản trị rủi ro (UBKT&QTRR)
- Nghị quyết số .../2025/NQ-HĐQT ngày .../11/2025 về việc đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 miễn nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị.

Ngày 25/11/2025 Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI nhận được Đơn từ nhiệm của Ông Võ Thái Phong

Như vậy, nếu được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua việc đề nghị miễn nhiệm nêu trên, số lượng thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") không còn đáp ứng đủ theo quy định của Điều Lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

Để đảm bảo năng lực quản trị, kiểm soát của HĐQT và đáp ứng yêu cầu thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh và nhu cầu thị trường.

Do đó, Hội đồng quản trị xin trân trọng thông báo đến Quý Cổ đông về việc dự kiến bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028 tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

1. Lý do bầu cử

- Để đảm bảo cơ cấu, số lượng thành viên HĐQT theo đúng Luật Doanh Nghiệp, Điều Lệ Công Ty sau khi miễn nhiệm thành viên HĐQT.

2. Số lượng thành viên và thời hạn

- Số lượng thành viên HĐQT dự kiến bầu: 01
- Thời hạn: Nhiệm kỳ 2023 - 2028
- Số lượng ứng viên tối đa: Không hạn chế

3. Quy định đề cử, ứng cử

- Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 15% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 15% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% trở lên được đề cử tối đa tám (08) ứng viên..
- Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định.

4. Tiêu chuẩn ứng viên

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh Nghiệp.
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.
- Thành viên HĐQT của KPF không được đồng thời là Thành viên HĐQT tại quá 05 công ty khác.

5. Hồ sơ đề cử, ứng cử

- Biên bản họp nhóm đề cử, Đơn đề cử hoặc Đơn tự ứng cử Thành viên HĐQT (Bản gốc) (*Tham khảo theo mẫu*);
- Sơ yếu lý lịch ứng viên (Bản gốc) (*Tham khảo theo mẫu*);
- Bản sao y chứng thực các giấy tờ sau: CMND/ CCCD/ Hộ chiếu còn thời hạn trong vòng 6 tháng (*02 bản*);
- Bản sao y chứng thực các bằng cấp chứng nhận về trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn (*Nếu có*) (*01 bản*);
- Ứng viên HĐQT phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội cổ đông về tính chính xác, trung thực về nội dung trong Hồ sơ của mình.

6. Thời hạn và địa chỉ gửi Hồ sơ đề cử, ứng cử

- Để tạo điều kiện cho công tác tổ chức Đại hội, vui lòng gửi 01 bộ hồ sơ ứng cử, đề cử (Bản gốc) trực tiếp hoặc gián tiếp qua đường bưu điện dưới hình thức bảo đảm trước 16:30 ngày 08/12/2024 (*Tính theo thời điểm ký nhận trực tiếp trong trường hợp nộp trực tiếp hoặc thời hạn ký nhận với bưu điện*) về trụ sở chính của Công ty theo địa chỉ:

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI

Địa chỉ tiếp nhận thông tin tổ chức Đại hội: Số 47 Đ. Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại: 092 8698989

Email: vanphongkpf@gmail.com

- Ngoài phong bì hồ sơ đề cử/ ứng cử cần ghi rõ "Hồ sơ đề cử/ ứng cử vào Hội đồng quản trị"
- Sau thời gian trên, mọi trường hợp đề nghị ứng cử/ đề cử sẽ không được xem xét giải quyết. Chỉ những hồ sơ đề cử/ ứng cử đáp ứng đủ điều kiện đề cử/ ứng cử và những ứng



viên đáp ứng đủ điều kiện tương ứng của Thành viên HĐQT mới được đưa vào danh sách ứng viên công bố tại Đại hội.

- Sau thời gian trên, Cổ đông không ứng cử, đề cử hoặc ứng viên không đảm bảo đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định, HĐQT đương nhiệm theo thẩm quyền sẽ đề cử ứng viên theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Lê Như Phong

3037A
SAN KOJI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ỨNG CỬ

THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji nhiệm kỳ 2023 - 2028

(Mẫu 01: Dành cho Cổ đông tự ứng cử)

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

Tên cá nhân/tổ chức:

Mã số cổ đông:

Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu Cấp ngày: / / Tại:

Số Giấy CN ĐKDN: Cấp ngày: / / Tại:

Người đại diện theo pháp luật:

Địa chỉ:

Số cổ phần sở hữu :cổ phần.

Số cổ phần đại diện sở hữu:cổ phần.

Tổng số cổ phần:cổ phần, chiếm% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Sau khi nghiên cứu quy định của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji về tiêu chuẩn, điều kiện, thủ tục đề cử/ứng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028, đối chiếu với các tiêu chuẩn và quyền tự ứng cử, Tôi xin tham gia ứng cử: **Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji**

Đề nghị Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 ghi nhận Tôi trong danh sách ứng viên tham gia bầu cử Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028.

Chúng tôi xin đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng cử viên theo Biên bản này.

Tôi xin cam kết với Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji sẽ duy trì tỷ lệ sở hữu như đã đăng ký theo quy định để có đầy đủ điều kiện, tiêu chuẩn tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 vào ngày diễn ra Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu Tư Tài sản Koji.

Trân trọng./.

....., ngày tháng năm 2025

CỔ ĐÔNG CÁ NHÂN/TỔ CHỨC

Hồ sơ kèm theo:

- Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai (theo mẫu);
- Bản sao y chứng thực chứng minh nhân dân/căn cước công dân/ Hộ chiếu và các văn bằng chứng chỉ chứng minh trình độ văn hóa, trình độ học vấn;
- Giấy ủy quyền đề cử hợp lệ (trong trường hợp cử đồng ủy quyền cho người khác đề cử);

Ghi chú:

- Đối với cử đồng pháp nhân:
 - (1) Người đại diện pháp luật ký tên và đóng dấu;
 - (2) Trường hợp pháp nhân cử đại diện vốn (đại diện theo ủy quyền), thì người đại diện ký tên và đính kèm các văn bản cử người đại diện vốn theo quy định.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

(Mẫu 02: Dành cho cá nhân Cổ đông đề cử)

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI;
- Thông báo của Hội đồng quản trị về việc đề cử, ứng cử ứng viên bầu Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028.

Tên cá nhân/tổ chức:

Mã số cổ đông:

Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu Cấp ngày:/...../..... Tại:.....

Số Giấy CNĐKDN: Cấp ngày:/...../..... Tại:

Người đại diện theo pháp luật:

Địa chỉ:

Số cổ phần sở hữu :cổ phần.

Số cổ phần đại diện sở hữu:cổ phần.

Tổng số cổ phần:cổ phần, chiếm% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Sau khi nghiên cứu các quy định về quyền của Cổ đông và các tiêu chuẩn thành viên Hội đồng Quản trị tại Điều Lệ Công Ty và Luật Doanh Nghiệp, Tôi/ Chúng Tôi làm Đơn này để đề cử người có tên dưới đây tham gia ứng cử Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ: 2023 – 2028

STT	Họ tên Ứng viên	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Địa chỉ	Trình độ học vấn	Chuyên ngành	Số cổ phần sở hữu	Ghi chú
1							
2							
...							

Đề nghị Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 ghi nhận danh sách ứng viên tham gia bầu cử Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 như trên.

Tôi/ Chúng Tôi xin đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng cử viên theo Biên bản này.

Tôi cam kết sẽ duy trì tỷ lệ sở hữu như đã đăng ký theo quy định để các ứng viên có đầy đủ điều kiện, tiêu chuẩn để tham gia ứng cử bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028 vào ngày diễn ra Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji. Đồng thời, cam kết các nội dung trong Biên bản này là hoàn toàn chính xác, theo đúng quy định pháp luật và Điều Lệ Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji.

Trân trọng./.

....., ngàytháng..... năm 2025

CỔ ĐÔNG

Ghi chú:

- Đính kèm Sơ yếu lý lịch (Theo mẫu) và các văn bằng, chứng chỉ liên quan của các ứng viên;
- Đối với cổ đông pháp nhân:
 - (1) Người đại diện pháp luật ký tên và đóng dấu;
 - (2) Trường hợp pháp nhân cử đại diện vốn (đại diện theo ủy quyền), thì người đại diện ký tên và đính kèm các văn bản cử người đại diện vốn theo quy định.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BIÊN BẢN HỢP NHÓM
ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THAM GIA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

(Mẫu 03: Dành cho nhóm Cổ đông đề cử)

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI;
- Thông báo của Hội đồng quản trị về việc đề cử, ứng cử ứng viên bầu Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028.

Hôm nay, vào lúc ngày Chúng tôi là Nhóm Cổ đông tự nguyện tập hợp thành Nhóm Cổ đông nắm giữ.....cổ phần phổ thông, chiếm tỷ lệ% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji theo danh sách dưới đây:

STT	Cổ đông	Số CMND/CCCD/ HC/ĐKKD	SĐT	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)/ Tổng số cổ phần	Ký tên
1							
2							
3							
Tổng cộng							

Sau khi nghiên cứu các quy định về quyền của Cổ đông và các tiêu chuẩn thành viên Hội đồng Quản trị tại Điều Lệ Công Ty và Luật Doanh Nghiệp, Chúng tôi cùng thống nhất lập Biên bản này để đề cử người có tên dưới đây tham gia ứng cử Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ: 2023 – 2028

STT	Họ tên Ứng viên	Số CMND/CCCD/ Hộ chiếu	Địa chỉ	Trình độ học vấn	Chuyên ngành	Số cổ phần sở hữu	Ghi chú
1							
2							
...							

Đề nghị Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 ghi nhận danh sách ứng viên tham gia bầu cử Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 của Nhóm Cổ đông nêu trên.

Chúng tôi xin đính kèm Sơ yếu lý lịch của các ứng cử viên theo Biên bản này.

Chúng tôi cam kết sẽ duy trì tỷ lệ sở hữu như đã đăng ký theo quy định để các ứng viên có đầy đủ điều kiện, tiêu chuẩn để tham gia ứng cử Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 vào ngày diễn ra Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji. Đồng thời, cam kết các nội dung trong Biên bản này là hoàn toàn chính xác, theo đúng quy định pháp luật và Điều Lệ Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji.

Trân trọng./.

....., ngàytháng..... năm 2025

ĐẠI DIỆN NHÓM CỔ ĐÔNG

Ghi chú:

- Đính kèm Sơ yếu lý lịch (Theo mẫu) và các văn bằng, chứng chỉ liên quan của các ứng viên;
- Đối với cổ đông pháp nhân:
- (3) Người đại diện pháp luật ký tên và đóng dấu;
- (4) Trường hợp pháp nhân cử đại diện vốn (đại diện theo ủy quyền), thì người đại diện ký tên và đính kèm các văn bản cử người đại diện vốn theo quy định.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2025

SƠ YẾU LÝ LỊCH

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản Koji

1. Họ và tên:
2. Giới tính:
3. Ngày tháng năm sinh:
4. Nơi sinh:
5. Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu:
 - Ngày cấp:
 - Nơi cấp:
6. Quốc tịch:
7. Dân tộc:
8. Địa chỉ thường trú:
9. Số điện thoại:
10. Địa chỉ email:
11. Trình độ chuyên môn:

Thời gian (từ tháng.. năm... đến tháng.. năm...)	Nơi đào tạo	Chuyên ngành đào tạo	Bằng cấp

12. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác (nếu có):

Chức vụ	Tên tổ chức

13. Số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji: cổ phần
 - a. Đại diện (đại diện cho tổ chức là nhà nước/cổ đông chiến lược/tổ chức khác) sở hữu: cổ phần
 - b. Cá nhân sở hữu: cổ phần
14. Các cam kết nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji (nếu có):

15. Quá trình công tác:

Thời gian (từ tháng.. năm... đến tháng.. năm....)	Nơi làm việc	Chức vụ

16. Danh sách người có liên quan của người khai: (Người có liên quan theo quy định tại Khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán năm 2019)

STT	Mã CK	Họ tên	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Mối quan hệ đối với công ty/ người nội bộ	Loại hình Giấy NSH (CMND/ Passport/ Giấy ĐKKD)	Số Giấy NSH	Ngày cấp	Nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu số hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan của công ty/ người nội bộ	Thời điểm không còn là người có liên quan của công ty/ người nội bộ	Lý do (khi phát sinh thay đổi liên quan đến mục 13 và 14)	Ghi chú (về việc không có số Giấy NSH và các ghi chú khác)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

17. Lợi ích liên quan khác đối với Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji (nếu có):

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji:

Tôi cam đoan những lời khai trên đây là đúng sự thật, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật./.

(* Người có liên quan bao gồm (Tham khảo Điều Khoản 23 Điều 4 LDN 2020 và Khoản 46 Điều 4 LCK năm 2019)

1/ Bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, vợ, chồng, con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu

2/ Các công ty sở hữu trên 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hoặc vốn góp

3/ Các công ty hiện đang đứng đại diện PL/ các chức danh quản lý như: Giám đốc (TGD), TV HĐQT, TV HĐQT, Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT, BKS.

NGƯỜI KHAI



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

PHIẾU BẦU

BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ và tên Cổ đông	
Mã Cổ đông	KPF
Số lượng cổ phần sở hữu	Cổ phần
Họ và tên Người được ủy quyền	
Số lượng cổ phần được ủy quyền	Cổ phần

Bầu Thành viên Hội đồng quản trị: 01 thành viên	
Tổng số phiếu biểu quyết TV HĐQT	(số CP x 1 TV)

STT	Họ và tên	Cách 1	Cách 2
		Số phiếu biểu quyết phân bố đều cho các ứng viên (x)	Số phiếu biểu quyết phân bố cho từng ứng viên
1			
2			
3			
...			

Chữ ký xác nhận của Cổ đông
(Hoặc người đại diện theo ủy quyền)
(Ký và ghi rõ họ tên)



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

PHIẾU BIỂU QUYẾT

Họ và tên Cổ đông	
Mã Cổ đông	KPF
Số lượng cổ phần sở hữu	Cổ phần
Họ và tên Người được ủy quyền	
Số lượng cổ phần được ủy quyền	Cổ phần

Kính đề nghị Quý Cổ đông cho ý kiến bằng cách đánh dấu (X) vào ô ý kiến lựa chọn tương ứng:

STT	Nội dung	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Báo cáo của HĐQT về quản trị - kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025			
2	Báo cáo tài chính tự lập năm 2024			
3	Lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2025			
4	Miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028. Bầu cử bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028			
5	Thay đổi địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp			
6	Tái cơ cấu toàn diện Công ty và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài			
7	Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ			

Hướng dẫn:

Vui lòng biểu quyết bằng cách lựa chọn một trong các phương án: "Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến" cho từng nội dung biểu quyết.

Chữ ký xác nhận của Cổ đông

(Hoặc người đại diện theo ủy quyền)

(Ký và ghi rõ họ tên)

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán năm 2019, các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI số .../2025/KPF/BB-ĐHĐCĐTN ngày .../.../2025.

Đại hội đồng cổ đông thường niên (“ĐHĐCĐTN”) năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI ngày ... tháng ... năm 2025 đã tiến hành thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung sau:

QUYẾT NGHỊ

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo số 2611/2025/KPF/BC-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị về quản trị - kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo tài chính tự lập năm 2024 và định hướng xử lý tồn tại tài chính theo Tờ trình số 2611/2025/TTr-ĐHĐCĐ ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị.
- Điều 3.** Thông qua Lựa chọn công ty kiểm toán năm 2025 theo Tờ trình số 2611/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị.
- Điều 4.** Thông qua Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028 theo Tờ trình số 2611/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị - Miễn nhiệm chức danh TV HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Quản trị rủi ro (UBKT&QTRR) của Ông Võ Thái Phong
Thông qua việc bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2028.
- Điều 5.** Thông qua Phương án thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo Tờ trình số 2611/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị.
- Điều 6.** Thông qua Phương án tái cơ cấu toàn diện Công ty và hợp tác chiến lược với nhà đầu tư nước ngoài theo Tờ trình số 01/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị.

Điều 7. Thông qua việc ủy quyền cho hội đồng quản trị quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Tờ trình số 2611/2025/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày .../.../2025 Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị, Ban Điều Hành chịu trách nhiệm thi hành các nội dung của Nghị quyết này theo đúng quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật.

2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm công bố Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và đăng tải trên website của công ty tại địa chỉ <http://www.kpf.com.vn> và các phương tiện thông tin khác theo quy định của pháp luật về công bố thông tin.

Nơi nhân:

- Như Điều 8 (Để thi hành);
- UBCK, HOSE;
- Quý Cổ đông;
- Lưu VT.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Chủ tịch HĐQT

Lê Như Phong