

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI

Số: 14/2023/KPF/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

V/v: Báo cáo thường niên năm 2022

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

A. THÔNG TIN CÔNG TY

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI
- Mã chứng khoán: KPF
- Mã số thuế: 0103930374
- Địa chỉ trụ sở chính: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 024 39970803

B. NỘI DUNG THÔNG TIN CÔNG BỐ

- Loại thông tin công bố Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
- Nội dung thông tin công bố
 - Báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản Koji vào ngày 10/04/2023 tại đường link Website của Công ty: <http://www.kpf.com.vn>
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐINH KIM NHUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN Năm 2022

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI SẢN KOJI
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0103930374
- Vốn điều lệ: 608,672,410,000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 608,672,410,000 đồng
- Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 02439970803
- Số fax/Fax:
- Website: <http://www.kpf.com.vn>
- Mã cổ phiếu: KPF
- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay:
 - Tiền thân Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Hoàng Minh (Sau đây gọi tắt là “KPF” hoặc “Công Ty”) là Công ty cổ phần Tư vấn dự án quốc tế KPF được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0103025669 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 04/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 số 0103930374 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 03/01/2012.
 - Hiện nay, Công Ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế hoạch và đầu tư Tp. HCM cấp ngày 31/10/2022 (Thay đổi lần thứ 14).
 - Ngày 02/3/2016: Công Ty được chấp thuận chính thức giao dịch 15,600,000 cổ phiếu với mã chứng khoán KPF tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM theo Quyết định số 60/QĐ-SGDHCM.

- Ngày 08/06/2017: Công Ty đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Hoàng Minh với vốn điều lệ là 171,600,000,000 đồng.
- Năm 2018, Công Ty đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp và trở thành Công ty mẹ của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm.
- Ngày 02/07/2019: Công Ty được chấp thuận thay đổi giá trị niêm yết (theo mệnh giá) 180,017,896,000 đồng sau đợt phát hành thành công 857,896 cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 06/06/2019.
- Ngày 17/10/2020: Công Ty chuyển trụ sở chính về 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Ngày 18/05/2021: Công Ty được chấp thuận thay đổi giá trị niêm yết (theo mệnh giá) 579,689,330,000 đồng sau đợt phát hành thành công cổ phiếu riêng lẻ, phát hành ra công chúng và trả cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.
- Ngày 26/01/2022: Công Ty được chấp thuận thay đổi giá trị niêm yết (theo mệnh giá) 608,672,410,000 đồng sau đợt phát hành thành công cổ phiếu để trả cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2021 thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Ngày 31/10/2022 Công Ty đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI.
- Hiện nay, Công Ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0103930374 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 31/10/2022.

- Các sự kiện khác: Không

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

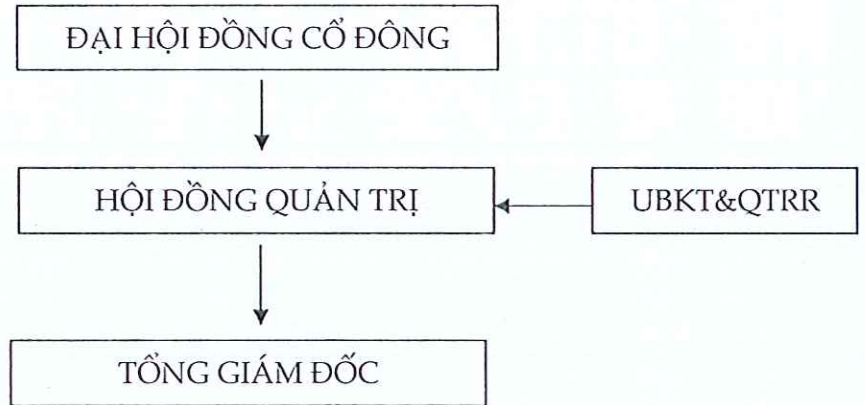
- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản (Chính);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
-

- Địa bàn kinh doanh: Tp Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Bình Dương

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (Ủy ban Kiểm toán & Quản trị rủi ro trực thuộc Hội đồng quản trị) và Tổng giám đốc (Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020)
- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các công ty con, công ty liên kết:

- Công ty con: Không có
(KPF đã thoái 1 phần vốn trong Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn. Theo đó TTC Deluxe Sài Gòn không còn là Công ty con của KPF)
- Công ty liên kết: Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn
 - Mã số doanh nghiệp: 0314294544
 - Địa chỉ: 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM
 - Vốn điều lệ: 300,000,000,000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI sở hữu 14.400.000 cổ phần, tương đương 144.000.000.000 đồng, chiếm 48% Vốn điều lệ của Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn.
 - Ngành, nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản
- Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Tạo dựng những công trình bất động sản có giá trị nghỉ dưỡng đích thực đi kèm dịch vụ đẳng cấp giúp khách hàng có những trải nghiệm đáng nhớ nhất.
- Thúc đẩy du lịch Việt Nam phát triển, góp phần đưa đất nước trở thành điểm đến yêu thích của thế giới.
- Kinh doanh có lãi, tối đa hóa lợi nhuận.
- Bảo toàn và phát triển vốn đầu tư của Chủ sở hữu, Cổ đông
- Cải thiện điều kiện làm việc, thường xuyên quan tâm đến đời sống người lao động, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.
- Hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Công ty tiếp tục duy trì sự ổn định và quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh hiện có.
- Giảm chi phí, tiết kiệm trong quản lý và sản xuất tạo khả năng cạnh tranh trên thị trường.

- Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh ở các lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động nhằm tối đa hóa lợi nhuận, mang lại doanh thu ổn định cho doanh nghiệp
 - Nâng cao quản trị Công ty theo các chuẩn mực hiện đại, xây dựng hệ thống quản trị rủi ro.
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty: Quan điểm của Công ty là “Vì lợi ích chung của xã hội, của ngành, của Công ty và người lao động trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh” thông qua những mục tiêu sau:
- Đối với môi trường
 - Đề cao trách nhiệm phải bảo vệ môi trường tối đa
 - Đối với người lao động:
 - Đảm bảo một môi trường làm việc công bằng, không phân biệt độ tuổi, giới tính, dân tộc.
 - Có chế độ lương thưởng tốt và thăng tiến theo năng lực làm việc và kết quả đánh giá hiệu quả công việc.
 - Ổn định và nâng cao chất lượng đời sống cán bộ nhân viên về vật chất lẫn tinh thần
 - Đảm bảo tốt an toàn vệ sinh lao động. Chăm lo sức khỏe tốt và không để xảy ra tai nạn lao động.
 - Đối với cổ đông, nhà đầu tư:
 - Chủ động công bố mọi thông tin kịp thời, minh bạch cho cổ đông và nhà đầu tư.
 - Tích cực gặp gỡ, trao đổi thông tin và lắng nghe ý kiến từ cổ đông và nhà đầu tư.
 - Cam kết sử dụng nguồn vốn đúng mục đích, hiệu quả. Không ngừng tạo ra giá trị tăng thêm cho cổ đông, nhà đầu tư.
 - Đối với khách hàng và đối tác:
 - Giữ vững sự uy tín và đáng tin cậy. Hỗ trợ cùng phát triển.
 - Tạo giá trị tăng thêm cho khách hàng, đối tác.
 - Đối với cộng đồng:
 - Chăm sóc sức khỏe cho cộng đồng ngày một tốt hơn.
 - Tôn trọng các quy định của pháp luật.

4. Các rủi ro

- Ảnh hưởng của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng: Năm 2022 tình hình thế giới có nhiều biến động nhanh, phức tạp, khó lường, nhiều nước đang rơi vào suy thoái kỹ thuật hoặc tăng trưởng chậm lại rõ rệt; lạm phát toàn cầu đứng ở mức cao; thị trường tài chính - tiền tệ, hàng hóa toàn cầu biến động

mạnh; theo đó những khó khăn, thách thức từ bối cảnh quốc tế, cũng như những hạn chế nội tại của nền kinh tế đang trở thành những rào cản lớn, thách thức cho Việt Nam trong việc duy trì tốc độ tăng trưởng cao; kiểm soát lạm phát và đảm bảo các cân đối vĩ mô nên đã tác động không nhỏ đến sự phát triển của các Doanh nghiệp nói chung và KPF nói riêng. Chính các tác động lớn đòi hỏi Chính phủ cần có những chính sách, biện pháp kịp thời hơn nữa, để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân, nhằm phát triển kinh tế bền vững hơn.

- Ảnh hưởng của thị trường M&A. Sau khi đạt đỉnh vào năm 2021, thị trường M&A Việt Nam chững lại trong năm 2022. Vì vậy, các kế hoạch M&A của Công ty dừng lại, thêm vào đó thị trường bất động sản gặp nhiều biến động nên Công ty đã không thể triển khai được các dự án theo dự kiến.
- Ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 kéo dài: Ngành dịch vụ bán lẻ, du lịch và khách chịu nhiều ảnh hưởng nhất từ dịch bệnh Covid-19, trong khi lĩnh vực sản xuất cũng bị sụt giảm do sự gián đoạn chuỗi cung ứng và lượng đơn hàng thấp hơn do tiêu dung toàn cầu suy giảm nhanh chóng. Đối với lĩnh vực bán lẻ, việc gia tăng các biện pháp cách ly xã hội có tác động làm giảm mức tiêu dùng. Lĩnh vực bất động sản nhà ở chịu tác động tiêu cực trong ngắn hạn bởi các lệnh cấm du khách nhập cảnh, làm gián đoạn việc khảo sát và thực hiện các giao dịch của khách nước ngoài.
- Ảnh hưởng của thị trường bất động sản: Do dịch bệnh Covid-19 kéo dài nên thị trường BDS đã chứng kiến giao dịch sụt giảm nghiêm trọng khi giá nhà rao bán quá cao, trong khi thu nhập người dân còn thấp. Người mua nhà và nhà đầu tư do thu nhập bị suy giảm cũng ít có khả năng mua nhà hơn so với thời kỳ trước đại dịch.
- Ảnh hưởng bởi các chính sách hỗ trợ của Chính phủ: Hiện Chính phủ cũng đã đưa ra hàng loạt giải pháp tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp như hoãn, giãn thuế. Những chính sách này khá phù hợp, song nhiều doanh nghiệp vẫn cho rằng, Chính phủ cần có những chính sách cụ thể hơn để tháo gỡ khó khăn. Bởi, một phần sự "ách tắc" hiện nay là do chính sách chứ không phải do dịch bệnh.
- Ảnh hưởng từ thị trường chứng khoán: Gần đây, thị trường chứng khoán sụt giảm mạnh khiến các doanh nghiệp khó gọi thêm vốn, dẫn tới khả năng tìm nguồn tài trợ cho các khoản vay đến hạn sẽ là một thách thức lớn. Trong dài hạn, thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn tạo nên sự hấp dẫn do Việt Nam kiểm soát dịch bệnh thành công, làn sóng dịch chuyển sản xuất sang Việt Nam, chính sách thúc đẩy đầu tư công...Tuy nhiên, trong ngắn hạn, yếu tố rủi ro đang ở mức khá cao bởi thị trường tăng dựa vào dòng tiền của nhà đầu tư cá nhân trong thời gian vừa qua, có thể vào nhanh nhưng cũng rút rất nhanh khi có biến động mạnh.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Đánh giá về kết quả hoạt động

Tuy gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022 nhưng KPF đã hoàn thành kế hoạch cơ cấu tài sản tại các công ty con là công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm và Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn. Ngoài ra, năm 2022 KPF đạt doanh thu 102.755.930.402 tỷ đồng nhờ vào việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2021, lãi chuyển nhượng vốn tại Công ty con, lãi cho vay và lãi đầu tư trái phiếu.

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Kết quả kinh doanh năm 2022 (Đã được kiểm toán)

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực tế Năm 2022	Kế hoạch Năm 2022	So với kế hoạch
1	Tổng doanh Thu	102.755	450.000	22.83%
2	Lợi nhuận trước thuế	82.392	250.000	32.96%
3	Lợi nhuận sau thuế	71.546	205.000	34.90%

Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 là số liệu hợp nhất. Tuy nhiên, trong năm Công ty thực hiện thoái hết vốn tại Công ty TNHH Đầu Tư Cam Lâm và một phần vốn tại Công ty CP TTC Deluxe Sài Gòn. Do đó kế hoạch năm 2022 sẽ giảm so với số liệu đã đề ra ban đầu.

b. Kết quả phân phối lợi nhuận trong năm 2022

Năm 2022 Công ty không thực hiện thành công việc phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 do Phương án phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 2909/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/09/2021 diễn ra không thành công bởi nhiều nguyên nhân khách quan và tác động của thị trường.

3. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban Điều Hành: Ban Điều Hành Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI gồm 03 thành viên, tiếp tục duy trì hoạt động, cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm
1	Đinh Kim Nhung	Tổng Giám đốc	01/4/2020 (Tái bổ nhiệm)
2	Phan Vũ Thanh	Kế toán trưởng	09/9/2020
3	Phạm Thị Thu Thảo	Phụ trách QTCT – Người CBTT	01/4/2020

Ban Điều hành đã thực hiện quyền và nghĩa vụ nhằm điều hành hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật, Điều Lệ Công Ty và các Nghị quyết, quyết định của HĐQT. Kế toán trưởng, Người phụ trách quản trị Công Ty được Tổng

giám đốc phân công chỉ đạo, xử lý thường xuyên các lĩnh vực công tác của Công Ty, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và pháp luật về thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao

- Những thay đổi trong Ban Điều Hành: Không
- Số lượng cán bộ, nhân viên: 7

4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a. Các khoản đầu tư lớn

STT	Khoản đầu tư	Thời gian	Giá trị (VNĐ)	Nội dung
1	Trái phiếu Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu	36 tháng	86,380,000,000	Đầu tư mua Trái phiếu của Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu
2	Trái phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn	36 tháng	72,980,000,000	Đầu tư mua Trái phiếu của CTCP Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu trả cổ tức được thông qua tại ĐHĐCĐ năm 2021 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Tuy nhiên, vì khó khăn chung của thị trường, việc phát hành đã diễn ra không thành công kéo theo đó là kế hoạch phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 chưa thực hiện được.

b. Các công ty con, công ty liên kết

Công ty liên kết là Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0314294544 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/03/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/12/2022. Trụ sở chính tại 20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM.

Tình hình tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn như sau:

TT	Chi tiêu	Số liệu hợp nhất trên BCTC năm 2022
1	Tổng tài sản	3,154,237,656,293
2	Nợ phải trả	2,741,700,150,673
3	Vốn chủ sở hữu	268,385,074,751
4	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8,106,572,409
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4,031,408,799)
6	Lợi nhuận trước thuế	(6,072,118,802)
7	Lợi nhuận sau thuế	(6,457,411,259)

5. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	729,630,748,766	803,860,465,699	10.17
Doanh thu thuần	82,811,236,808	102,755,930,402	24.08
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	76,736,109,541	81,901,991,306	6.73
Lợi nhuận khác	9,691	490,224,639	5,058,455.76
Lợi nhuận trước thuế	76,736,119,232	82,392,215,945	7.37
Lợi nhuận sau thuế	68,986,544,872	71,546,200,021	3.71
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%	5%	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi Chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	38.83	42.29	Lần
+Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	38.83	42.29	Lần
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+Hệ số nợ / Tổng tài sản	1.3%	1.52%	%
+Hệ số nợ / Vốn CSH	1.32%	1.54%	%
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			

+Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0	0	Lần
+Vòng quay Tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	0.03	0.002	Lần
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	83.31%	69.63%	%
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	9.58%	9.04%	%
+Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9.45%	8.90%	%
+Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	92.66%	79.71%	%

6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần

- Tổng số lượng cổ phần: 60,867,241
- Số lượng cổ phần niêm yết: 60,867,241
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 60,867,241

b. Cơ cấu cổ đông: Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 20/03/2022

STT	Đối tượng	Số lượng CD	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu
1	Cổ đông trong nước	807	58,992,722	96.92%
a	Cổ đông cá nhân	793	45,569,249	74.87%
b	Cổ đông tổ chức	14	13,423,473	22.05%
2	Cổ đông nước ngoài	13	1,874,519	3.08%
a	Cổ đông cá nhân	8	36,850	0.06%
b	Cổ đông tổ chức	5	1,837,669	3.02%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Ngày 20/01/2022: Công ty thay đổi vốn điều lệ từ 579.689.330.000 đồng lên 608.672.410.000 đồng thông qua việc -Phát hành thêm 2.898.308 cổ phần để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e. Các chứng khoán khác: Không

7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

a. Tác động lên môi trường

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có
- b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**
- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không có
 - Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có
- c. Tiêu thụ năng lượng**
- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không có
 - Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có
 - Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có
- d. Tiêu thụ nước**
- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Nguồn cung cấp nước từ nhà nước do đơn vị cho thuê văn phòng phụ trách làm việc, lượng nước sử dụng phù hợp với chính sách tiết kiệm nước tại Công ty
 - Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có
- e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**
- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có
 - Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có
- f. Chính sách liên quan đến người lao động**
- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động: 24.000.000 đồng/người/tháng
 - Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
 - Hoạt động đào tạo người lao động: Nội dung đào tạo bao gồm: Toàn bộ hệ thống: tri thức, kỹ năng làm việc, quản lý thời gian, cách ứng xử, hành vi, ... của một cá nhân.
Trang bị đầy đủ cho từng cá nhân những năng lực và phẩm chất cần thiết (kỹ năng, đạo đức, niềm tin, ...) để phục vụ công việc hàng ngày.
Việc thực hiện công tác đào tạo nhân viên trong Công ty còn có tác động lớn đối với xã hội. Người lao động vừa có thể nâng cao năng lực chuyên môn mà tiếp cận và hiểu biết sâu hơn về pháp luật.
 - Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: 08 giờ

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Các hoạt động tập thể, tổ chức teambuilding.
- g. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương
Công ty thực hiện đóng các loại thuế, phí đầy đủ với địa phương.
- h. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022

Năm 2022 thực sự là một năm đầy biến động và khó khăn chung đối với các doanh nghiệp, đặc biệt là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. KPF đã hoàn thành kế hoạch cơ cấu tài sản tại các công ty con là công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm và Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn. Tuy nhiên, các việc triển khai mở rộng vốn hoạt động và đầu tư đã không thể thực hiện theo kế hoạch nên kết quả kinh doanh chỉ đạt được một phần nhỏ theo chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu hợp nhất	Thực tế Năm 2022	Kế hoạch Năm 2022	So với kế hoạch
1	Tổng doanh Thu	102.755.930.402	450.000.000.000	22,83%
2	Lợi nhuận trước thuế	82.392.215.945	250.000.000.000	32,95%
3	Lợi nhuận sau thuế	71.546.200.021	205.000.000.000	34,90%

2. Phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều lệ năm 2022

Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 2909/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/09/2021 về việc phát hành cổ phiếu để tăng Vốn Điều Lệ. KPF đã nỗ lực triển khai theo đúng các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường chung không còn thuận lợi, thanh khoản sụt giảm mạnh, cùng với định hướng hạn chế dòng tiền chảy nóng vào thị trường chứng khoán của các cơ quan quản lý đã ảnh hưởng tới kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn của doanh nghiệp trong đó có KPF. Do vậy, kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 2909/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/09/2021 đã không thể diễn ra thành công theo kế hoạch.

3. Về lựa chọn đơn vị kiểm toán

Công ty đã ký Hợp đồng kiểm toán số 152/2022/HĐKT ngày 30/6/2022 với Công ty TNHH Kiểm toán TTP (Địa chỉ: Tầng 12 tháp Tây Hancorp Plaza, số 72 Đường Trần Đăng Ninh, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội – MST: 0102902085). Công ty TNHH Kiểm toán TTP là đơn vị kiểm toán đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.

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

Tổng mức thù lao dành cho các hoạt động cố định đã chi trả trong năm 2022 cho HĐQT là 724.44 triệu năm trong ngân sách phân bổ đã thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

5. Đánh giá công tác quản lý của Công Ty

Công tác quản lý vốn và tài sản, quản lý chất lượng, quản lý đầu tư, quản lý lao động... theo đúng các quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế về quản trị Công ty,

6. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có

7. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn quan tâm và chú trọng các chỉ tiêu môi trường (điện, nước, xử lý chất thải...) trong quá trình hoạt động của mình nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường. Công ty luôn kêu gọi khách hàng, người lao động cần nâng cao ý thức sử dụng điện, nước an toàn, tiết kiệm, hiệu quả, dán thông báo trên bảng tin làm việc của Công ty. Ngay từ khi mới gia nhập vào Công ty, Bộ phận Hành chính – nhân sự đã hướng dẫn và đào tạo tất cả người lao động ghi nhớ các nguyên tắc: "Tắt các thiết bị điện khi không sử dụng, hạn chế sử dụng điện vào giờ cao điểm, không xả rác bừa bãi, giữ gìn vệ sinh môi trường". Mặt khác, các trang thiết bị sử dụng trong Công ty và hệ thống Công ty con đều là các thiết bị tiêu hao năng lượng thấp, sử dụng các sản phẩm công nghệ Inverter để giúp hạn

chế tối đa hao phí năng lượng trong các thiết bị điện, sử dụng các thiết bị cảm biến chuyển động để tránh lãng phí điện. Đồng thời, tận dụng tối đa nguồn ánh sáng và nguồn gió từ môi trường bên ngoài.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Chế độ chính sách đối với người lao động là một nội dung quan trọng gắn liền với quyền lợi thiết thực của người lao động. Nội dung này luôn là mối quan tâm hàng đầu của Công ty, cụ thể như sau:

- Công ty ban hành rõ ràng các chính sách tiền lương, tiền thưởng và các chính sách phụ cấp, đãi ngộ đối với người lao động nhằm nâng cao sự gắn bó giữa các cán bộ, nhân viên với sự nghiệp lâu dài của Công ty.
- Nâng cao công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động trong Công ty.
- Công ty không sử dụng người lao động dưới 18 tuổi.
- Bảo đảm đủ ánh sáng, không khí, điều kiện vệ sinh nơi làm việc, đảm bảo chế độ an toàn lao động, vệ sinh lao động, trang bị bảo hộ cho người lao động.
- Đảm bảo chăm sóc y tế ban đầu cho người lao động, thực hiện tốt chế độ thai sản đối với người lao động nữ.
- Thực hiện quyền bình đẳng nam nữ trong mọi lĩnh vực.
- Người lao động được tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp.
- Công ty luôn chú ý cải tiến, đổi mới trang thiết bị ... để cải thiện điều kiện làm việc cho người lao động.
- Người lao động được bảo đảm mọi quyền lợi quy định trong Pháp luật Lao động, Luật BHXH, Luật BHTN hiện hành.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Dự án Cam Ranh Bay Hotels & Resorts của Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm (Công ty liên kết trước thời điểm 01/07/2022) là dự án Resort có vị trí đắc địa tại khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Đây là tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng gồm: biệt thự Cam Ranh, condotel Cam Ranh... cùng hàng loạt tiện ích nghỉ dưỡng theo chuẩn quốc tế. Việc xây dựng một Dự án nghỉ dưỡng biển và vận hành hoạt động du lịch, trong chừng mực nhất định đã tạo ra việc xây dựng các công viên vui chơi giải trí, công viên cây xanh, hồ nước, bể bơi nhân tạo, trung tâm hội nghị... đã góp phần thúc đẩy phát triển du lịch địa phương và góp phần cải thiện môi trường. Bên cạnh đó, hoạt động khai thác du lịch cũng tạo điều kiện vật chất cho việc thực hiện các hoạt động động bảo vệ môi trường. Theo đó, tạo ra nguồn đóng góp cho ngân sách nhà nước tại địa phương, là một nguồn tài chính quan trọng cho hoạt động bảo vệ môi trường.

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Hội đồng quản trị đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp năm 2014, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty (“Điều Lệ Công Ty”) cũng như các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao như các quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty, giám sát, chỉ đạo hoạt động điều hành của Công Ty, của Ban Điều Hành/ Tổng Giám đốc, phê duyệt các vấn đề theo phân cấp quản lý để Tổng Giám đốc triển khai thực hiện.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Điều Hành

2.1. Hoạt động giám sát

Việc giám sát các hoạt động của Ban Điều Hành và Người đại diện theo pháp luật của Công Ty được HĐQT thực hiện thông qua các cuộc họp với Ban Điều Hành. Ngoài ra, HĐQT thông qua Thành viên HĐQT độc lập, UBKT & QTRR giám sát hoạt động của Ban Điều Hành trên ba khía cạnh: Tình hình tài chính, tính tuân thủ và quản lý rủi ro.

a. Giám sát và kiểm soát chiến lược

- Giám sát và hỗ trợ Ban Điều Hành trong công tác chuẩn bị kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.
- Giám sát và hỗ trợ Ban Điều Hành trong việc hoàn thành phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức nhằm hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Giám sát Ban Điều Hành trong việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT tuân thủ theo Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và pháp luật có liên quan.
- Duy trì chế độ báo cáo định kỳ của Ban Điều Hành cho HĐQT về tình hình kinh doanh và điều hành Công ty.
- Duy trì chế độ báo cáo đột xuất và kịp thời chỉ đạo đối với các vấn đề bất thường xảy ra trong hoạt động hàng ngày của Công ty.

b. Kiểm soát, công bố thông tin và đảm bảo tính minh bạch

- Công tác lập Báo cáo tài chính Quý.
- Công tác soạn thảo Báo cáo thường niên 2021.
- Đề xuất thông qua các báo cáo tài chính, báo cáo quản lý, báo cáo kiểm toán, báo cáo kiểm toán vốn, báo cáo quản trị công ty gửi lên ĐHĐCĐ.
- Xây dựng cơ chế kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro.

- Đảm bảo tính rõ ràng, minh bạch và tuân theo quy định của Điều lệ Công ty, pháp luật về việc thực hiện công bố thông tin.
- c. Đảm bảo quyền lợi của các cổ đông
 - Giám sát và hỗ trợ Ban Điều Hành trong công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022, tổ chức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản.
 - Giám sát Ban Điều Hành trong công tác triển khai các hoạt động kinh doanh theo kế hoạch năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

Thông qua hoạt động giám sát, HĐQT nhận thấy Tổng giám đốc và Ban Điều hành đã chủ động và nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ và chỉ tiêu mà ĐHĐCĐ đã thông qua mặc dù năm 2022 là năm cực kỳ khó khăn khi tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài. Trong quá trình quản lý, điều hành luôn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, vượt qua khó khăn để phát triển, mở rộng thị trường, tìm kiếm việc làm cho Công Ty, tăng doanh thu và lợi nhuận.

2.2. Hình thức giám sát

HĐQT dự họp với Bộ máy điều hành của Công Ty để kiểm tra kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh hàng quý.

Giám sát thông qua việc kiểm tra, kiểm soát của UBKT & QTRR.

Việc kiểm tra, giám sát của HĐQT đều đúng thẩm quyền, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành Công ty. Qua kiểm tra, giám sát, HĐQT đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động, kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công Ty và có những chỉ đạo kịp thời đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao, hạn chế các sai sót, rủi ro.

3. Kết luận

Căn cứ vào Điều Lệ, các chính sách, quy trình đã ban hành, HĐQT ủy quyền cho Ban Điều Hành quản lý các công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty, tổ chức thực hiện các quyết định chiến lược theo kế hoạch kinh doanh và phương hướng hoạt động của HĐQT và ĐHĐCĐ giao. Thông qua cơ chế kiểm tra, giám sát và báo cáo định kỳ mỗi quý về kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình hoạt động hàng ngày của Công Ty và các báo cáo đột xuất khi có yêu cầu, HĐQT đánh giá rằng Ban Điều Hành và Tổng Giám đốc đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, cũng như Điều Lệ Công Ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Bên cạnh đó, HĐQT đã thực hiện các quyền và trách nhiệm được giao một cách thận trọng, chuyên nghiệp và liêm chính, đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của Công Ty và các cổ đông. Ban Điều Hành và Tổng Giám đốc đã có rất nhiều nỗ lực để hoàn thành, thực hiện tốt việc xây dựng môi trường kinh doanh dựa trên nền tảng phát triển bền vững, nâng cao công tác quản trị Công ty cũng như vai trò quản trị và kiểm soát rủi ro.

4. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

a. Định hướng chung

Qua phân tích tình hình thị trường và các dự báo vĩ mô kết hợp với việc đánh giá các điều kiện thuận lợi và khó khăn trong việc triển khai đầu tư vào các dự án, Công Ty sẽ cố gắng phấn đấu đạt các chỉ tiêu chính sau đây:

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu hợp nhất	Thực hiện Năm 2022	Kế hoạch Năm 2023	Thay đổi
1	Doanh Thu	102.756	250.000	143%
2	Lợi nhuận trước thuế	82.392	75,000	-9%
3	Lợi nhuận sau thuế	71.546	63.750	-11%

Để đạt được chỉ tiêu đề ra trong kế hoạch kinh doanh của năm 2023, Ban điều hành sẽ tiếp tục tìm kiếm các công ty & tài sản có tiềm năng sinh lời để cơ cấu danh mục đầu tư tài chính và chú trọng phát triển mảng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.

Trong năm 2023 tình hình lạm phát vẫn đang được dự báo tiếp tục gia tăng, thị trường bất động sản tuy gặp khủng hoảng nợ nhưng đây vẫn là kênh thu hút dòng tiền đầu tư để tái cơ cấu lại tài sản. Đặc biệt là nhu cầu ở đối với căn hộ chung cư giá rẻ và trung bình vẫn ở mức cao. Do vậy, Công ty cũng tích cực nghiên cứu khảo sát và đánh giá khả thi các dự án phù hợp để tìm nguồn đầu tư tài chính dài hạn nhằm tạo nguồn thu có tính thanh khoản cao.

b. Kế hoạch phân phối lợi nhuận trong năm 2023

TT	Hạng mục	Năm 2022	Ghi chú
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty	140.958.326.958	
	- LNST lũy kế đến cuối 2021	69.412.126.937	
	- LNST lũy kế đến cuối 2022	71.546.200.021	
2	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu dự kiến	97.387.585.600	Dự kiến 16%
3	Lợi nhuận còn giữ lại	43.570.741.358	

c. Kế hoạch chi trả phụ cấp, thù lao của Hội đồng quản trị năm 2023

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh dự kiến của năm 2023, HĐQT kính trình ĐHĐCD thông qua mức ngân sách hoạt động và thù lao cho năm 2022 như sau:

- Thù lao (phụ cấp công việc dành cho hoạt động thường xuyên, cố định) của HĐQT không vượt quá 500.000.000 đồng/năm
- Giao cho HĐQT quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên theo phân công nhiệm vụ.

d. Kế hoạch giám sát hoạt động của UBKT & QTRR

Những dữ liệu mới nhất cho thấy, nhiều ngành kinh doanh, đầu tư, sản xuất đã

trải qua giai đoạn chặt vật về vốn trong những tháng đầu năm và dự báo sẽ còn đối mặt nhiều khó khăn để duy trì hoạt động trong năm 2023 nên định hướng hoạt động trong năm của UBKT&QTRR được HĐQT thông qua như sau:

- Tiếp tục tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, điều lệ công ty, nghị quyết ĐHCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của công ty; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.
- Thực hiện thẩm định BCTC quý, bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với HĐQT, Ban TGD cùng các đơn vị trong công ty để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của công ty.
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị trong công ty và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của công ty.
 - Giám sát việc công bố thông tin định kỳ, thông tin bất thường một cách kịp thời và kiểm chứng tính xác thực của các thông tin công bố tới các cổ đông của Công Ty;
- Cập nhật các quy định của pháp luật và gửi ý kiến đề nghị tới Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành để sửa đổi các quy định trong Công ty nhằm tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Vũ Ngọc Hoàng	Chủ tịch HĐQT
2	Đình Kim Nhung	Thành viên HĐQT - TGD
3	Lâm Thị Mỹ Hà	Thành viên HĐQT (Đã qua đời vào tháng 02/2023 theo CBTT của KPF số 06/2023/KPF/CBTT ngày 21/02/2023)
4	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập
5	Phạm Nguyễn Thoa	Thành viên HĐQT độc lập

Các chức vụ hiện nay đang giữ của các Thành viên Hội đồng quản trị:

- Bà Đình Kim Nhung

STT	Tên tổ chức	Chức vụ	Ghi chú
1	Công ty cổ phần Nông nghiệp Trung Sơn	Chủ tịch HĐQT	Người đại diện theo pháp luật

- Ông Nguyễn Tuấn Anh

STT	Tên tổ chức	Chức vụ
-----	-------------	---------

1	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghệ Tâm An – Thuộc Tâm An Group	Giám đốc
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Bất Động Sản Tâm An – Thuộc Tâm An Group	Giám đốc TV HĐQT

- Bà Phạm Nguyễn Thoa

STT	Tên tổ chức	Chức vụ	Ghi chú
1	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Thương mại Thiên Phong	Giám đốc	

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Năm 2022 Hội đồng quản trị đã thành lập Ủy ban Kiểm toán và Quản trị rủi ro. Ủy ban Kiểm toán là Ủy ban trực thuộc HĐQT, có chức năng tư vấn và giúp việc cho HĐQT trong việc đảm bảo có được một hệ thống hiệu quả về kiểm soát nội bộ và tuân thủ pháp luật; đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về báo cáo tài chính ra bên ngoài, bao gồm các yêu cầu áp dụng cho việc niêm yết trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- **Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị**

Với vai trò là đại diện cho quyền lợi của các Cổ đông, trong năm 2022, HĐQT đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, cùng với Ban Điều Hành điều hành của Công ty chỉ đạo thực hiện Nghị quyết và các chỉ tiêu của Đại hội đồng cổ đông đề ra, các vấn đề về nhân sự và quản lý của Công ty theo thẩm quyền của Hội đồng quản trị, cụ thể:

- HĐQT thực hiện nguyên tắc làm việc theo chế độ tập thể, đa số tán thành. Nghị quyết của Hội đồng quản trị được thông qua khi đa số thành viên HĐQT biểu quyết hoặc bỏ phiếu tán thành, cụ thể các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2022 đều đạt 100% các thành viên HĐQT biểu quyết tán thành.
- HĐQT đã thường xuyên kiểm tra tình hình, đôn đốc Công ty thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, phối hợp với Ban Điều Hành kịp thời có các biện pháp phù hợp điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh, chấn chỉnh, bổ sung, hoàn thiện các mặt quản lý trong công tác quản trị doanh nghiệp.
- Thông qua việc thành lập UBKT & QTRR, HĐQT đã kiểm soát hoạt động của Công ty tốt hơn, UBKT & QTRR cũng tích cực thực hiện các chức năng và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật giúp cho việc quản lý doanh nghiệp của HĐQT và Ban Điều Hành được tối ưu và hiệu quả.
- Phối hợp với UBKT & QTRR để tăng cường thực hiện chức năng giám sát, quản lý, chỉ đạo Công ty thực hiện các mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông đề ra và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều Lệ Công Ty.

- HĐQT đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quy định, tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết, Quyết định kịp thời trên cơ sở bám sát tình hình thực tế của Công ty.
- Chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên, xây dựng kế hoạch năm 2022 trình ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Tổ chức các phiên họp HĐQT định kỳ để ban hành các Nghị quyết, Quyết định phê duyệt theo thẩm quyền của HĐQT, tổ chức kiểm tra, giám sát, đôn đốc và chỉ đạo Ban Điều Hành thực hiện đầy đủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT đảm bảo cho Công Ty phát triển đúng định hướng và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHĐCĐ đã thông qua.
- **Công tác thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**
 Ngày 31/03/2022, Công Ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông Công ty và ban hành Nghị Quyết số 3103/2022/KPF/NQ-ĐHĐCĐTN thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên, cụ thể như sau:
 - Thông qua Báo cáo số 01/2022/KPF/BC-BĐH/ĐHĐCĐTN của Ban Điều Hành về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 và kế hoạch năm 2022.
 - Thông qua Báo cáo số 02/2022/KPF/BC-HĐQT/ĐHĐCĐTN của Hội đồng quản trị về quản trị - kết quả hoạt động năm 2021 và kế hoạch năm 2022.
 - Thông qua Báo cáo số 03/2022/KPF/BC-BKS/ĐHĐCĐTN của Ban Kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2021.
 - Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua việc Lựa chọn Công ty kiểm toán năm 2022 theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua việc Thay đổi Tên Công ty theo Tờ trình số 01/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức và chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng Vốn Điều lệ năm 2022 theo Tờ trình số 02/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua Chủ trương phát hành Trái phiếu riêng lẻ theo Tờ trình số 03/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua việc Thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Tờ trình số 04/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua Kế hoạch thoái vốn tại Công ty con Tờ trình số 05/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
 - Thông qua Phương án Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty, miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát theo Tờ trình số 06/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.

- Thông qua Phương án Thay đổi số lượng Thành viên HĐQT tại Điều Lệ Công Ty theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
- Thông qua việc Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT và thành viên HĐQT của Ông Lê Thanh Bình theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
- Thông qua việc Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT của Bà Lê Thị Mộng Đào theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
- Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Tờ trình số 1003/2022/KPF/TTr-HĐQT/ĐHĐCĐTN.
- Thông qua việc bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2024 như sau: (1) Bà Lâm Thị Mỹ Hà, (2) Ông Vũ Ngọc Hoàng.

Trong năm qua, HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình với tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện nghiêm túc Nghị quyết của ĐHĐCĐ trên, giám sát và chỉ đạo Ban Điều Hành trong hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua các Nghị quyết của HĐQT. Bên cạnh đó, HĐQT thực hiện nghiêm chỉnh chế độ báo cáo và công bố thông tin doanh nghiệp với các cơ quan quản lý nhà nước và các nhà đầu tư. Tuy nhiên, vì một số lý do không thuận lợi như đã trình bày trong Báo cáo này, HĐQT vẫn chưa thực hiện thành công được nội dung phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ phát hành Trái phiếu Doanh nghiệp để thực hiện kế hoạch đầu tư.

• **Các cuộc họp, Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị**

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 20 cuộc họp để xem xét quyết định các vấn đề quản lý của Công ty theo thẩm quyền của HĐQT, xem xét đánh giá việc thực hiện kế hoạch các chỉ tiêu kinh tế để có biện pháp chỉ đạo kịp thời các hoạt động liên quan lĩnh vực sản xuất, kinh doanh và đầu tư phù hợp với các quy định, quy chế hiện hành của Công ty và pháp luật.

Các cuộc họp của HĐQT đều có đủ số thành viên theo quy định của pháp luật

Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT ban hành trên cơ sở thống nhất của các thành viên HĐQT, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/KPF/NQ- HĐQT	05/01/2022	Kết quả đợt phát hành cổ phiếu và sửa đổi Điều lệ về thay đổi Vốn điều lệ	100%
2	02/2022/KPF/NQ- HĐQT	12/01/2022	Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng vốn thu	100%

			được từ đợt chào bán, phương án đảm bảo việc phát hành đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	
3	03/2022/KPF/NQ-HĐQT	13/01/2022	Hồ sơ chào bán riêng lẻ	100%
4	04/2022/KPF/NQ-HĐQT	14/02/2022	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
5	05/2022/KPF/NQ-HĐQT	14/03/2022	Mở Tài khoản ngân hàng tại BIDV	100%
6	05A/2022/KPF/NQ-HĐQT	15/03/2022	Phương án Đầu tư mua Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu	100%
7	06/2022/KPF/NQ-HĐQT	21/03/2022	Đề nghị miễn nhiệm TV HĐQT	100%
8	07/2022/KPF/NQ-HĐQT	28/03/2022	Phương án Đầu tư mua Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp sạch Phú Sơn	100%
9	08/2022/KPF/NQ-HĐQT	28/03/2022	Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 02/2021/KPF/NQ-HĐQT ngày 12/01/2022 thay thế toàn văn cho Biên bản họp HĐQT và Nghị quyết HĐQT số 28/2021/KPF/NQ-HĐQT ngày 30/11/2021	100%
10	09/2022/KPF/NQ-HĐQT	01/04/2022	Bầu Chủ tịch HĐQT	100%
11	10/2022/KPF/NQ-HĐQT	13/04/2022	Thành lập UBKT&QTRR	100%
12	11/2022/KPF/NQ-HĐQT	10/05/2022	Thay đổi Người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	100%
13	12/2022/KPF/NQ-HĐQT	18/05/2022	Quy chế hoạt động của UBKT&QTRR	100%

14	13/2022/KPF/NQ-HĐQT	16/06/2022	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn và TTC không còn là Công ty con của KPF	100%
15	14/2022/KPF/NQ-HĐQT	20/06/2022	Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phương án đảm bảo việc phát hành đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	100%
16	15/2022/KPF/NQ-HĐQT	21/06/2022	Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng Vốn điều lệ năm 2021	100%
17	16/2022/KPF/NQ-HĐQT	30/06/2022	Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	100%
18	17/2022/KPF/NQ-HĐQT	08/08/2022	Phương án Bán Trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty TNHH Đầu tư Phúc Hậu	100%
19	18/2022/KPF/NQ-HĐQT	30/09/2022	Đầu tư Dự án Căn hộ du lịch Summit (Đà Nẵng)	100%
20	19/2022/KPF/NQ-HĐQT	27/12/2022	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022	100%

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

STT	Họ và tên	Hoạt động
1	Phạm Nguyễn Thoa	Giám sát hoạt động của Ban Điều hành Công ty Giám sát hoạt động tuân thủ pháp luật và quản trị của Công ty Chủ tịch UBKT&QTRR
2	Nguyễn Tuấn Anh	Giám sát và hỗ trợ thu hút vốn đầu tư nước ngoài

Các Thành viên HĐQT độc lập của Công ty đã và đang:

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật có liên quan, Điều lệ công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty.

- Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh của công ty, địa vị, chức vụ và sử dụng tài sản của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

Vai trò của Thành viên HĐQT độc lập:

- Các Thành viên HĐQT độc lập đã đưa ra quan điểm, ý kiến và quyết định đảm bảo được tính vô tư, khách quan bởi mục tiêu mà các thành viên này hướng đến là lợi ích của toàn công ty đại chúng, góp phần làm cân bằng, hài hòa lợi ích giữa các nhóm Cổ đông trong Công ty.
 - Sự tham gia của Thành viên HĐQT độc lập giúp duy trì sự minh bạch trong quá trình tổ chức và hoạt động của Công ty, ngăn ngừa việc che giấu các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động của công ty và các hành vi che giấu giao dịch tư lợi có nguy cơ dẫn đến những sai phạm, tổn thất, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các chủ thể có liên quan, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT và cải thiện chất lượng quản trị tại Công ty.
- e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không

2. Ban Kiểm soát

Đã bãi nhiệm theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Điều Hành.

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Tổng mức thù lao dành cho các hoạt động cố định đã chi trả trong năm 2022 cho HĐQT là 724.44 triệu nằm trong ngân sách phân bổ đã thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Họ tên	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ liên hệ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Vũ Ngọc Hoàng		CT HĐQT			3,820,162	6.28%	

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

- Giao dịch giữa Công ty với /người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với Cổ đông lớn, Người nội bộ, Người có liên quan của Người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VNĐ)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT công ty con	024789896	336/46F Phan Văn Trị, Phường 11, Quận Bình Thạnh	17/06/2022		6,420,000,000	Mua 2% cổ phần tại công ty con
2	Công ty cổ phần TTC Deluxe Sài Gòn	Công ty con	0314294544	20-22-24 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM	09/03/2022 10/05/2022		10,340,772,279 16,275,693,857	Chia cổ tức

- Giao dịch giữa Người nội bộ Công ty, Người có liên quan của Người nội bộ với Công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát: Không
- Giao dịch giữa Công ty với các đối tượng khác: không
- Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc (Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không
- Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà Người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (Giám đốc) điều hành: Không

- Các giao dịch khác của Công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc (Giám đốc) và người quản lý khác: Không

d. **Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Công ty luôn thực hiện các quy định về quản trị theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty và quy định của pháp luật có liên quan. Công ty luôn đảm bảo công bố thông tin kịp thời và chính xác về các vấn đề thực tế liên quan đến Công ty, bao gồm tình hình tài chính, tình hình hoạt động, sở hữu và quản trị Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán TTP có ý kiến như sau: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định và đã được Công ty cổ phần Đầu tư Tài sản KOJI công bố thông tin theo quy định.

Nơi nhận:

- UBCK, HOSE;
- BKS, Cổ đông;
- Lưu.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Tổng Giám đốc



Đinh Kim Nhung

