DỰ THẢO

Hà Nội, ngày 28 tháng 05 năm 2021

BÁO CÁO

VỀ VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC NĂM 2019 VÀ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2020

Kính thưa các Quý Cổ đông, các Quý vị đại biểu!

Hội đồng quản trị xin báo cáo về việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 và phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2020 đã được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 như sau:

I. Phương án tăng vốn đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2020

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.037.500.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành thêm: 62.826.388 cổ phần

  Trong đó:

  + *Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 9:5): 57.638.888 cổ phần*
  + *Phát hành để trả cổ tức (5%/VĐL): 5.187.500 cổ phần*
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 628.263.880.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành: 1.665.763.880.000 đồng

II. Kết quả thực hiện

1. Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019

- Tên cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 5.187.500 CP
- Số cổ phiếu đã phân phối: 5.187.468 CP

  Chênh lệch: 32 CP do số lượng cổ phiếu mỗi cổ đông nhận được đã làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phần thập phân (nếu có) bị hủy bỏ
- Số cổ đông được phân phối: 482 cổ đông
- Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành sau đợt phát hành: 108.937.468 cổ phiếu
- Ngày 07/01/2021 CTCP Kosy đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 01/2021/NQ-HĐQT thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và các vấn đề liên quan; Đồng thời thực hiện Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo quy định và được

Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam 024 3837 8866 024 3783 3661 kosy.vn

UBCKNN xác nhận kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo văn bản số 142/UBCK-QLCB ngày 14/01/2021

- Ngày 08/01/2021 CTCP Kosy đã thực hiện Công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành theo Văn bản số 0801/2021/CV-KOS ngày 08/01/2021.

2. Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua

- Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 57.638.888 cổ phiếu
- Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến: 576.388.880.000 đồng *(Năm trăm bảy mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)*
- Ngày bắt đầu chào bán: 06/01/2020
- Ngày kết thúc chào bán: 01/02/2021
- Tổng số cổ phiếu phát hành thành công: 56.093.867 cổ phiếu chiếm 97,32% tổng số cổ phiếu được phép phát hành
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành theo mệnh giá: 560.938.670.000 đồng
- Tổng số lượng cổ phiếu không phát hành thành công: 1.545.021 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành sau đợt phát hành: 165.031.335 cổ phiếu
- Ngày 04/02/2021 CTCP Kosy đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 03/2021/NQ-HĐQT thông qua việc hủy bỏ số lượng cổ phiếu không phân phối hết, thông qua kết quả phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các vấn đề liên quan; Đồng thời thực hiện Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo quy định và được UBCKNN xác nhận kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng theo văn bản số 443/UBCK-QLCB ngày 05/02/2021
- Ngày 05/02/2021 CTCP Kosy đã thực hiện Công bố thông tin thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành theo Văn bản số 23/2021/CV-KOS ngày 05/02/2021

3. Sau tăng vốn

- Vốn điều lệ thực tế hiện nay: 1.650.313.350.000 đồng (*Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ, ba trăm mười ba triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng)*
- Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 165.031.335 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam 024 3837 8866 024 3783 3661 kosy.vn

III. Về phương án sử dụng vốn

1. Phương án sử dụng vốn ban đầu với số tiền thu được dự kiến 576.388.880.000 đồng theo Nghị quyết số 08/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 16/07/2020

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
1	**Bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án**	**355.000.000.000**
1.1	Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	110.000.000.000
1.2	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên	110.000.000.000
1.3	Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư	135.000.000.000
2	**Thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn khác**	**182.775.544.000**
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (VRB) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/115159/HĐTD ngày 20/5/2020	41.779.309.375
2.2	Trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn (Agribank) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1240-LAV-202000248 ngày 24/4/2020	11.219.452.055
2.3	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ký ngày 09/5/2019	5.944.150.236
2.4	Trả nợ Ngân hàng TMCP Đông Phương (OCB) - Đại lý thanh toán trái phiếu theo hợp đồng đại lý thanh toán số 0073/ĐLTT/OCB-KOS ngày 28/12/2018	77.832.632.334
2.5	Trả nợ vay cá nhân	46.000.000.000
3	**Bổ sung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh**	**38.613.336.000**
	Tổng cộng	**576.388.880.000**

2. Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành theo Nghị quyết số 09/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 26/11/2020

+ **Lý do điều chỉnh:** Do đến ngày 26/11/2020, Công ty vẫn chưa được chấp thuận về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN nên việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán cho các khoản nợ ngân hàng đến hạn trong Quý IV/2020 đã không còn phù hợp. Vì vậy, Công ty đã sử dụng nguồn khác để thanh toán các khoản đến hạn trên.

Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam 024 3837 8866 024 3783 3661 kosy.vn

+ **Chi tiết điều chỉnh như sau:**

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)
1	**Bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án**	**355.000.000.000**
1.1	Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	110.000.000.000
1.2	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên	110.000.000.000
1.3	Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư	135.000.000.000
2	**Thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn khác**	**182.755.544.000**
2.1	Trả nợ ngân hàng Liên doanh Việt Nga (VRB), Trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank)	58.942.911.666
2.2	Trả nợ Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Đại lý thanh toán trái phiếu	77.832.632.334
2.3	Trả nợ vay cá nhân	46.000.000.000
3	**Bổ sung vốn lưu động**	**38.613.366.000**
Tổng cộng		**576.388.880.000**

3. Điều chỉnh chi tiết cơ cấu sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán sau khi có kết quả phát hành dựa trên số tiền thu được thực tế

+ **Lý do điều chỉnh:**

Theo báo cáo kết quả phát hành số 02/2021/BC-KOS ngày 04/02/2021, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành với tổng số tiền thực tế thu được là 560.938.670.000 đồng. Đồng thời, do việc triển khai phát hành kéo dài hơn dự kiến nên kế hoạch sử dụng vốn để trả nợ vay ngân hàng của Công ty đã không còn phù hợp.

Tính đến thời điểm hoàn thành đợt phát hành, một số khoản vay ngân hàng đến hạn của Công ty đã được thanh tán bằng nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, một số khoản vay ngân hàng khác lại chưa đến hạn thanh toán. Bên cạnh đó, theo hợp đồng vay số 0807/2020/HĐV-LCT, Công ty hiện đang vay cá nhân với lãi suất lên đến 12%/năm, cao hơn nhiều so với lãi suất ngân hàng. Ngoài ra, một số hợp đồng kinh tế của Công ty cũng đã đến hạn thanh toán. Do đó, để tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo uy tín với các nhà cung cấp và lợi ích tối đa cho Công ty cũng như các cổ đông, HĐQT đã thống nhất điều chỉnh chi tiết cơ cấu sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam 024 3837 8866 024 3783 3661 kosy.vn

+ **Chi tiết điều chỉnh như sau:**

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (đồng)
1	**Bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án**	**355.000.000.000**
1.1	Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	110.000.000.000
1.2	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên	110.000.000.000
1.3	Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư	135.000.000.000
2	**Thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn khác**	**132.222.000.386**
	Trả nợ vay cá nhân (Bao gồm lãi)	132.222.000.386
3	**Bổ sung vốn lưu động**	**73.716.669.614**
Tổng cộng		**560.938.670.000**

Kính thưa các Quý Cổ đông và các Quý vị đại biểu!

Thay mặt HĐQT, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn đến các Quý vị Cổ đông, các cơ quan, ban ngành Trung ương và địa phương cùng đối tác, khách hàng đã tin tưởng và ủng hộ Công ty Cổ phần Kosy trong những năm qua. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình vì sự phát triển bền vững của Công ty. Chúc các Quý cổ đông và các Quý vị đại biểu sức khỏe, thành công và hạnh phúc!

Trân trọng cảm ơn./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam 024 3837 8866 024 3783 3661 kosy.vn