

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY



**BẢN CÁO BẠCH**

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Tháng .../2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**



**BẢN CÁO BẠCH**

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

**Tháng 7./2019**



**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

## **BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

*(Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018)*



**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Quyết định đăng ký niêm yết số 248/SGDHCM-QĐ do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 07 năm 2019.)*

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

### **TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Địa chỉ văn phòng: Tầng 6, tòa nhà Hội Nhà báo Việt Nam, Lô E2 Khu đô thị Cầu Giấy, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 02437833660

Fax: 02437833661

Website: [www.kosy.vn](http://www.kosy.vn)

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760

Website: [www.cts.vn](http://www.cts.vn)

### **NGƯỜI PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ và tên: Bà Hoàng Thị Yến

Chức vụ: Kế toán Điện thoại: 0968383282



*Handwritten mark or signature.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

(Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008,  
Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018)



**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

<b>Tên cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy
<b>Loại cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mã chứng khoán</b>	:	KOS
<b>Mệnh giá</b>	:	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết</b>	:	103.750.000 cổ phiếu (Một trăm linh ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)
<b>Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết (theo mệnh giá)</b>	:	1.037.500.000.000 đồng (Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ năm trăm triệu đồng)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

**Địa chỉ:** Số 306 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760

Website: [www.cts.vn](http://www.cts.vn)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN BCTC**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

**Địa chỉ:** Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, TP. Hà Nội

**Điện thoại:** 02473061268 **Fax:** 024.73061269

Website: [www.kiemtoancpa.com](http://www.kiemtoancpa.com)

## **MỤC LỤC**

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>4</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	4
2. Rủi ro pháp lý .....	9
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	9
4. Rủi ro biến động giá chứng khoán.....	13
5. Rủi ro khác .....	13
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>14</b>
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....</b>	<b>16</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	16
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	24
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	26
4. Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các quy định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); Cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỷ lệ nắm giữ) .....	35
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty cổ phần Kosy, những công ty mà Công ty cổ phần Kosy đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty cổ phần Kosy .....	36
6. Hoạt động kinh doanh .....	39
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	67
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	69
9. Chính sách đối với người lao động.....	76
10. Chính sách cổ tức .....	78
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	78
12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	95
13. Tài sản thuộc sở hữu công ty .....	107
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	108
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	112
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết: .....	112
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:.....	112
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>112</b>

---

1. Loại chứng khoán: .....	112
2. Mệnh giá: .....	112
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: .....	112
4. Mã chứng khoán: .....	112
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: .....	112
6. Phương pháp tính giá:.....	114
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	117
8. Các loại thuế liên quan .....	118
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>120</b>
<b>VII. PHỤ LỤC .....</b>	<b>121</b>

## **NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

#### **1. Rủi ro về kinh tế**

Những diễn biến của kinh tế vĩ mô đến từ các yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... có thể có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế Việt Nam và các chủ thể tham gia nền kinh tế nói chung, cũng như Công ty Cổ phần Kosy nói riêng.

##### **1.1. Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới**

Sau hơn 10 năm kể từ cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, kinh tế toàn cầu đang có xu hướng phục hồi tuy nhiên tốc độ còn chậm và không đều. Theo Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2019 chỉ còn khoảng 3,5%, giảm từ mức 3,7% đạt được trong năm 2018.

Đầu tiên là việc nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh Châu Âu (Brexit) dẫn đến đồng Bảng có đợt sụt giảm tồi tệ nhất trong một ngày (12/07/2016), mất hơn 10% giá trị so với đồng Đô la Mỹ và ở mức thấp kỷ lục trong vòng 31 năm trở lại đây. Brexit gây ra hàng loạt thay đổi lớn trong nền kinh tế không chỉ của EU, Anh Quốc mà còn cả thế giới. Nước Anh không còn là trung tâm tài chính thế giới, hầu hết các công ty lớn phải thiết lập lại hệ thống tổ chức của mình. Tiếp theo, sự bất ổn kinh tế này làm chậm lại quá trình tăng trưởng kinh tế thế giới, gia tăng khuynh hướng bảo hộ, cản trở tốc độ tăng trưởng thương mại đầu tư toàn cầu trong dài hạn, các nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến cổ phiếu và trái phiếu chính phủ. Bên cạnh đó, Brexit làm giảm thương mại, đầu tư và năng suất lao động trên quy mô toàn cầu, chỉ tính riêng nước Anh, Brexit làm giảm thu nhập trên đầu người ở nước Anh trong khoảng từ 6,3% - 9,5%.

Theo báo cáo của Cục Thống kê quốc gia Trung Quốc, nền kinh tế nước này năm 2018 đạt mức tăng trưởng 6,6% giảm so với mức 6,8% trong năm 2017 và là mức tăng trưởng thấp nhất của nền kinh tế Trung Quốc trong 28 năm qua. Cũng theo cơ quan trên, trong quý IV/2018, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới ghi nhận mức tăng trưởng 6,4%, giảm 0,1% so với quý III. Tốc độ tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2018 là 6,6% cao hơn mục tiêu 6,5% do Chính phủ Trung Quốc đề ra nhưng nền kinh tế đã xuất hiện những dấu hiệu suy yếu. Xuất khẩu của nước này trong những tháng cuối năm đạt 221,25 tỷ USD, giảm 4,4% so với cùng kỳ năm 2017 và là mức giảm lớn nhất trong hai năm qua.

Một vấn đề đáng chú ý nữa là Tổ chức các nước xuất khẩu dầu mỏ (OPEC) và Nga đã ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng dầu mỏ xuống 1,2 triệu thùng/ngày. Đây là sự kiện tác động không nhỏ đến kinh tế thế giới. Sau khi OPEC và Nga ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng khai thác dầu mỏ, giá dầu tăng giá (từ 45 USD/thùng lên 52 USD/thùng), tương đương với mức tăng 15,5%. Sự biến động bất thường về giá và sản lượng dầu mỏ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các nước phụ thuộc trực tiếp vào nguyên liệu đầu vào này.

Ngày 08/01/2019, Ngân hàng thế giới (WB) công bố báo cáo cập nhật về triển vọng kinh tế toàn cầu với nhận định, GDP toàn cầu sẽ giảm nhẹ từ tốc độ tăng trưởng 3% trong năm 2018 xuống mức tăng trưởng 2,9% trong năm 2019. Theo WB, trong năm 2019, kinh tế toàn cầu sẽ chịu tác

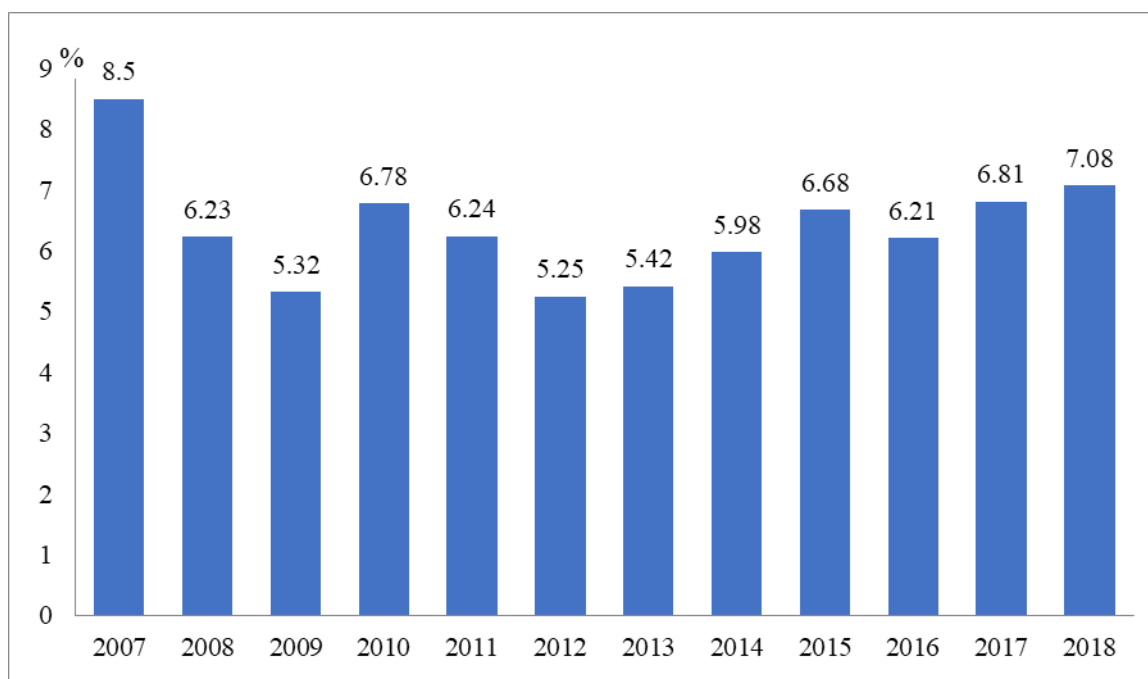


động từ nhiều yếu tố như căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn, tình trạng bất ổn của thị trường tài chính và thách thức tiền tệ tại các thị trường mới nổi. Trong báo cáo, WB dự báo sau khi ghi nhận mức tăng trưởng khả quan 2,9% trong năm 2018, kinh tế Mỹ sẽ tăng trưởng khoảng 2,5% trong năm 2019 và đến năm 2020, tốc độ tăng trưởng sẽ giảm xuống 1,7%. Đà tăng trưởng tại Trung Quốc, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới cũng sẽ giảm sút trong hai năm tới, với tốc độ tăng trưởng khoảng 6,2% trong năm 2019 và 2020, giảm từ mức 6,6% trong năm 2018. Mặc dù dự báo kinh tế toàn cầu sẽ tăng trưởng chậm lại nhưng WB nhận định, ít có nguy cơ xảy ra suy thoái kinh tế trong năm 2019. WB cũng cho rằng, nếu các nền kinh tế lớn giải quyết được bất đồng về thương mại và các thị trường tài chính ổn định, triển vọng kinh tế thế giới trong năm 2019 có thể sẽ được cải thiện đáng kể.

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng có thể sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **1.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam**

**Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam**



Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với nền kinh tế toàn cầu. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 5,98%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ hai thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Mức tăng trưởng năm 2017 vượt mục tiêu đề ra 6,81% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016 cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP cả năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở lại đây, vượt qua mục tiêu 6,7% của Chính phủ. Trong đó,



ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là điểm sáng đóng góp chính cho tăng trưởng kinh tế với mức tăng cao 12,98%, tuy thấp hơn mức tăng của năm 2017 nhưng cao hơn nhiều so với mức tăng các năm 2012-2016, đóng góp 2,55 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung. Ngành nông nghiệp khẳng định xu hướng phục hồi rõ nét khi đạt mức tăng 2,89%, cao nhất giai đoạn 2012-2018; ngành thủy sản đạt kết quả khá tốt với mức tăng 6,46%. Bên cạnh đó, các ngành dịch vụ thị trường tăng trưởng khá góp phần đưa mức tăng trưởng của khu vực dịch vụ năm 2018 lên 7,03%. Sức mua tiêu dùng ngày càng tăng cao, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 4,39 triệu tỷ đồng, tăng 11,7% so với năm 2017.

Nguyên nhân của sự tăng trưởng kinh tế trong năm 2018 là do các yếu tố tích cực nội tại như: môi trường kinh tế vĩ mô ổn định, tiêu dùng tư nhân tăng trưởng tương đối cao, cơ cấu kinh tế tiếp tục dịch chuyển theo hướng tích cực, tỷ lệ lạm phát duy trì mức thấp trong những năm gần đây, niềm tin vào cải cách môi trường đầu tư kinh doanh ngày càng được củng cố, các ngành lĩnh vực then chốt như công nghiệp chế biến, chế tạo, dịch vụ thị trường tiếp tục duy trì tăng trưởng cao... Đặc biệt, tăng trưởng kinh tế năm 2018 không còn phụ thuộc vào tín dụng. Tốc độ tăng trưởng tín dụng năm 2018 ước tính giảm 15%, giảm mạnh so với mức tăng trưởng hơn 18% năm 2017 nhưng kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng mạnh nhất trong 11 năm trở lại đây.

Những thành tựu tăng trưởng kinh tế ấn tượng năm 2018 sẽ tiếp tục là động lực cho tăng trưởng kinh tế năm 2019. Đồng thời, nền kinh tế năm 2019 sẽ tiếp tục được bổ sung thêm nhiều năng lực sản xuất mới. Năm 2019 sẽ hoàn thành thêm 2,9 triệu m<sup>2</sup> sàn xây dựng, nhà ở chung cư. Bên cạnh đó, 3 nhà máy nhiệt điện, công nghiệp chế biến chế tạo cũng bổ sung nhiều năng lực mới như nhà máy lọc dầu Nghi Sơn, sản xuất hóa đạm Cà Mau và rất nhiều năng lực mới sẽ được hoàn thành, đi vào sản xuất trong năm 2019.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành Bất động sản. Khi tốc độ tăng trưởng GDP ở mức cao, thu nhập của người dân tăng lên sẽ thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản. Do đó, trước bất kỳ thay đổi nào của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy cũng luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và thị trường bất động sản. Thông qua đó, Kosy quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua luôn bám sát nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

### **1.3. Rủi ro về lãi suất**

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành.

Đối với cá nhân (người mua nhà), sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả tiền lãi vay. Do đó, khi lãi suất cho vay tăng, người mua sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận các khoản vay, dẫn đến nhu cầu đầu tư vào bất động sản giảm.

Năm 2016, các chỉ tiêu tiền tệ biến động đúng định hướng Ngân hàng Nhà nước đề ra từ đầu năm. Mặc dù có áp lực tăng nhưng với việc thực hiện linh hoạt các giải pháp của Ngân hàng Nhà nước, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm.

Năm 2017, trong bối cảnh lạm phát có xu hướng tăng thấp, thanh khoản toàn bộ hệ thống ngân hàng khá tốt và việc thủ tướng yêu cầu NHNN phân đấu đưa tăng trưởng tín dụng trong cả năm 2017 đạt trên 18%, NHNN đã ban hành 2 quyết định quan trọng về điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Cụ thể NHNN giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,5% xuống 6,25%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,5% xuống 4,25%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 7,5% xuống 7,25%/năm. Đây là đợt điều chỉnh đầu tiên của NHNN sau hơn bốn năm giữ nguyên lãi suất điều hành từ năm 2014.

Mặt bằng lãi suất cho vay trong những tháng đầu năm 2018 duy trì ở mức tương đối ổn định, lãi suất cho vay của các lĩnh vực ưu tiên tiếp tục giảm, trong đó các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm khoảng 0,5%/năm lãi suất cho vay đối với các khách hàng tốt. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến mức 6%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Theo công bố của Tổng cục thống kê, tính đến 20/06/2018, tổng phương tiện thanh toán tăng 7,96% so với cuối năm 2017 (cùng kỳ năm trước tăng 5,69%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 7,78% (cùng kỳ 2017 tăng 5,89%), tăng trưởng tín dụng 6 tháng đầu năm 2018 đạt 6,35% (cùng kỳ năm trước tăng 7,54%). Huy động vốn tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ giúp các tổ chức tín dụng tiếp tục ổn định thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế và đảm bảo tỷ lệ tín dụng/huy động ở mức an toàn.

Các khoản vay của Công ty hiện nay chủ yếu là vay ngắn hạn với lãi suất dao động ở mức 8% - 9%/năm hoặc tùy từng thời kỳ. Cuối năm 2018, Kosy đã thực hiện phát hành trái phiếu có thời hạn 3 năm với tổng giá trị 235 tỷ đồng, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Mục đích của các khoản vay này chủ yếu để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

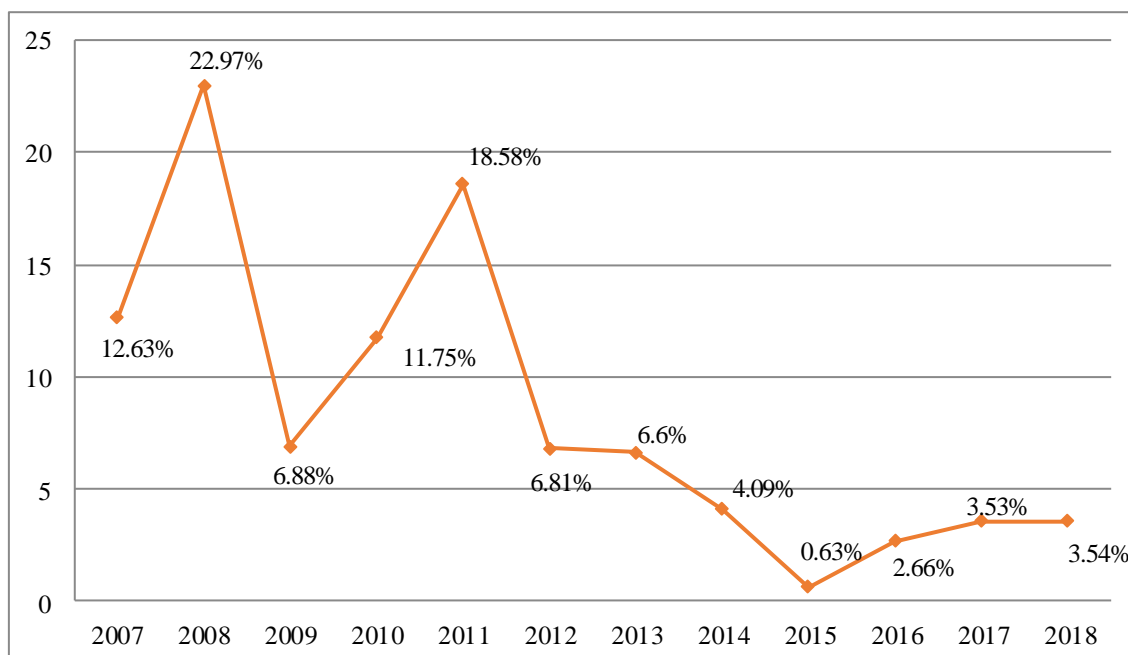
Tính đến thời điểm 31/12/2018, nợ phải trả của Kosy (Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018) là hơn 594,4 tỷ đồng, tương đương với 34,75% tổng nguồn vốn, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 63,37 tỷ đồng, vay dài hạn là 240,46 tỷ đồng. Chi phí lãi vay năm 2018 là 6,4 tỷ đồng.

Tuy lãi vay tạo ra gánh nặng tài chính nhưng trong những năm qua, Công ty luôn duy trì lượng vay vốn tín dụng thấp (khoảng dưới 35% tổng nguồn vốn), thanh toán các khoản vay đúng hạn cũng như luôn duy trì được mức đánh giá tín dụng tốt của các ngân hàng. Đồng thời, với chủ trương đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong thời gian tới, dự kiến mang lại doanh thu tương đối lớn, Ban lãnh đạo Kosy tin tưởng rằng hoạt động của Kosy không bị ảnh hưởng bởi những khoản vay này.

#### 1.4. Rủi ro về lạm phát

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

**Biểu đồ 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2007 – 2018**



Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,97% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nói lỏng chính sách tài khóa để giải quyết với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiềm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà Nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định. Theo định hướng của Quốc hội cho các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát của Việt Nam vẫn duy trì ở mức ổn định từ 4 – 5%.

Năm 2018 tiếp tục là một năm thành công trong việc kiểm soát lạm phát. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nước ta năm vừa qua tăng bình quân 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát trong những năm gần đây được duy trì ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng trở lại.

Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có Kosy, lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp và làm gia tăng các chi phí đầu vào, bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí nhân công và các chi phí khác.

Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật, tìm kiếm các nguồn cung ổn định, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường.

## **2. Rủi ro pháp lý**

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

Công ty Cổ phần Kosy hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán và các văn bản dưới luật khác. Hiện tại, Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này cũng đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách nào xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành**

### **3.1. Rủi ro biến động giá cả nguyên liệu đầu vào đối với hoạt động thương mại kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản**

Lĩnh vực vật liệu xây dựng là ngành kinh doanh có liên quan lớn và biến động song hành cùng sự phát triển thị trường bất động sản. Các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng chịu rủi ro về nhu cầu nguyên vật liệu xây dựng giảm khi thị trường bất động sản có dấu hiệu chững lại. Cụ thể như từ năm 2017, Chính phủ thực hiện các biện pháp siết chặt cho vay tín dụng ngành bất động sản nhằm hạn chế bong bóng bất động sản, thị trường bất động sản có xu hướng tăng trưởng chậm lại so với thời gian trước, từ đó đã phần nào ảnh hưởng đến ngành vật liệu xây dựng.

Với hoạt động thương mại kinh doanh vật liệu xây dựng, các nguyên vật liệu Công ty sử dụng chủ yếu là: thép ống các loại, thép xây dựng, vật liệu xây dựng ... Nguồn cung cấp nguyên vật liệu nói trên là từ các nhà cung cấp có uy tín trên thị trường, chất lượng và nguồn cung ứng tương đối ổn định. Thị trường cung cấp nguyên vật liệu phong phú, đa dạng. Bên cạnh đó, Công ty luôn tập trung tìm hiểu, phân tích và chủ động tìm kiếm thêm các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn cung cấp luôn ổn định về cả giá cả và chất lượng, hạn chế rủi ro biến động giá cả nguyên vật liệu.

Trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản, chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào (sắt, thép, xi măng, gạch, đá, cát...), nguyên nhân do mất cân bằng cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và các



nhân tố khác nằm ngoài kiểm soát của Kosy, từ đó, ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng của Kosy với các nhà thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định đối với nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thô đó biến động vượt ra ngoài biên độ đã được hai bên thống nhất, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường. Sự tăng giá trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đối với tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Kosy.

Ngoài ra, một số sự cố ngoài tầm kiểm soát của Kosy có thể dẫn đến việc nhà cung cấp/đối tác của Kosy không thể giao toàn bộ hoặc một phần, nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng hoặc nguyên vật liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng không theo quy chuẩn kỹ thuật. Bên cạnh đó, việc không hoàn thành nhiệm vụ cung cấp này có thể làm tăng chi phí hoạt động chung, gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án của Kosy, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Kosy.

Kosy luôn có những biện pháp hữu hiệu để hạn chế rủi ro về biến động giá cả vật liệu xây dựng, từ việc nghiên cứu biến động giá của thị trường cho đến việc thương lượng các điều kiện hợp đồng thi công cũng như hợp đồng cung cấp vật tư. Ngoài ra, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh. Việc quản lý các yếu tố đầu vào này được Công ty đặc biệt chú trọng và có những giải pháp phù hợp để quản trị cũng như trọng dụng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm.

### **3.2. Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng**

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch là tiền đề cơ bản cho mọi dự án bất động sản. Với thực trạng "đất chật người đông", "tấc đất tấc vàng" ở Việt Nam hiện nay, tâm lý người dân vẫn còn nhiều e ngại với những phương án, chính sách đền bù của các công ty xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trên thực tế, nhiều đơn vị thi công bị chậm tiến độ, thậm chí xin hủy dự án do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn: người dân không hợp tác, giá tiền bồi thường tăng cao vượt ngoài dự toán... Mặc dù pháp luật có những biện pháp cưỡng chế đi đời nhưng đối với những doanh nghiệp tư nhân như Kosy, để có được cơ chế này là điều khó khăn.

Kosy có một bộ phận chuyên môn với những chuyên gia bất động sản hiểu thị trường để tư vấn cho Ban lãnh đạo về các mục tiêu đất đai để thực hiện mua bán. Để giảm thiểu rủi ro giải phóng mặt bằng, Công ty xây dựng đội ngũ cán bộ phụ trách riêng về giải phóng mặt bằng cho từng dự án để bám sát, đôn đốc quá trình thực hiện. Trong việc đối thoại, tiếp cận phương án đền bù cho từng hộ dân, Công ty đã linh hoạt áp dụng các biện pháp hỗ trợ gián tiếp khác nhau như ưu đãi việc làm, ưu đãi tái định cư... Các mảnh đất được chọn mua ngoài việc có vị trí thuận lợi còn phải có giá cả hợp lý để Công ty có thể phát triển sản phẩm phù hợp.

### **3.3. Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản**

Thị trường bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2007 - 2018 được đánh giá đã, đang có những dấu hiệu phục hồi tích cực sau khủng hoảng nhà đất năm 2011, mở ra nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trong hoạt động kinh doanh của mình, Kosy phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ, chủ yếu là các công ty phát triển bất động sản trong nước và nước ngoài. Các doanh nghiệp này có thể có những lợi thế cạnh tranh hơn so với Kosy xét trên các khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, quỹ đất,

uy tín và thương hiệu. Các công ty trong nước như: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty Cổ phần Bất động sản Tiên Phước... và những tên tuổi nước ngoài như: Capital Land, Keppel Land... sẽ là đối thủ cạnh tranh chính của Kosy.

Kosy tin rằng mức độ cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản có thể sẽ tiếp tục tăng trong tương lai do sự tăng lên nhanh chóng về số lượng các công ty, sự khác biệt không quá lớn về công nghệ, cũng như quỹ đất xây dựng ngày một giảm dần. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty phát triển bất động sản về quỹ đất, nguồn tài trợ, nguyên liệu thô, nguồn lao động và đội ngũ quản lý có kỹ năng có thể làm gia tăng chi phí và giảm giá bất động sản, qua đó có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Kosy.

### **3.4. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy tập trung toàn bộ vào thị trường Việt Nam và vào một vài dự án bất động sản, do đó hoạt động của Kosy phụ thuộc rất nhiều vào biến động của thị trường bất động sản Việt Nam. Nếu không có phương án dự phòng cụ thể, khi tình hình kinh tế cũng như tình hình thị trường bất động sản diễn biến xấu, các dự án Kosy triển khai có thể bị chậm tiến độ, gây đọng vốn, tăng cao chi phí hoạt động và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế, thu nhập của người dân, diễn biến giá cả hàng hóa, các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản có thể sẽ suy giảm do các yếu tố cung-cầu hoặc do tình hình thị trường chung diễn biến xấu, gây ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Kosy, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy.

### **3.5. Rủi ro về khả năng huy động vốn**

Các biện pháp kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng, kiềm chế lạm phát của Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam có thể tác động bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy. Theo Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 15 tháng 2 năm 2012 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ và đảm bảo hoạt động ngân hàng an toàn, hiệu quả năm 2012 và Công văn số 647/NHNN-CSTT ngày 15 tháng 2 năm 2012 về kiểm soát hoạt động tín dụng năm 2012, tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích (bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng) tại các tổ chức tín dụng vẫn giới hạn tối đa 16% trên tổng dư nợ cho vay. Các hệ thống ngân hàng thương mại đều có xu hướng giảm, hoặc “siết chặt” các khoản cho vay liên quan đến bất động sản. Điều này làm cho thị trường bất động sản đã “chững lại” từ năm 2011. Sang năm 2013, do những khó khăn của nền kinh tế, trong đó có sự suy giảm mạnh của thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước không còn kiểm soát tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích, nhưng đã yêu cầu tổ chức tín dụng tập trung vốn cho các lĩnh vực ưu tiên. Việc Ngân hàng Nhà nước có thể tiếp tục ban hành các chính sách kiểm soát tăng trưởng tín dụng trong tương lai sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Kosy trong thời gian tới. Cuối năm 2017, gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng cho vay mua nhà của Chính Phủ kết thúc, gây nên những khó khăn cho cả người mua nhà và những chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội, từ đó gây

nên những ảnh hưởng nhất định đến thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2017 và đầu năm 2018. Gói vay ưu đãi kết thúc khiến khách hàng không còn hứng thú trong chi các chủ đầu tư dự án vẫn tiếp tục phải vay thương mại với lãi suất cao để hoàn thiện dự án. Tuy nhiên, năm 2018, gói tín dụng ưu đãi nhà ở với lãi suất 4,8%/năm (0,4%/tháng) đã chính thức được triển khai với giá trị 1.000 tỷ đồng. Đây không chỉ là tin vui đối với những người mua nhà ở xã hội trong năm 2018 mà các chính sách cho vay ưu đãi còn có những ảnh hưởng rất lớn tới thị trường nhà ở xã hội nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

Để hạn chế rủi ro về khả năng huy động vốn, Công ty luôn nỗ lực cập nhật những diễn biến mới nhất từ sự thay đổi trong các chính sách tín dụng từ Ngân hàng Nhà nước, từ đó điều chỉnh kế hoạch kinh doanh của mình cho phù hợp trong từng thời kỳ, có những biện pháp dự phòng trong trường hợp tình hình diễn biến xấu. Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng, tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Công ty Cổ phần Kosy luôn đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

### **3.6. Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án**

Đây là một trong những rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Những yếu tố có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án có thể kể đến như: (i) Việc giải quyết các vấn đề pháp lý; (ii) Tiến độ giải phóng mặt bằng; (iii) Tiến độ giải ngân nguồn vốn... Trường hợp tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận và dòng tiền hoạt động của doanh nghiệp. Do vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty thành lập các Ban quản lý riêng cho từng dự án. Các ban này được chuyên môn hóa sâu, có bộ máy đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

### **3.7. Rủi ro đối với các dự án mục tiêu**

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và liên tục, các doanh nghiệp bất động sản luôn phải tìm kiếm các dự án tiềm năng mới phù hợp với năng lực của Công ty và mang tính chất gối đầu nhau.

Mục tiêu của Kosy hướng đến các dự án bất động sản ở tỉnh có vị trí chiến lược, giao thông hạ tầng tốt, năm 2020 Kosy dự kiến bắt đầu triển khai các dự án có quy mô lớn như dự án Kosy Vinh; Kosy Việt Trì ; Kosy Ninh Thuận... Kosy sẽ chính thức bước chân vào thị trường Hà Nội với dự án Kosy Đông Anh tại phía Bắc Cầu Nhật Tân, Hà Nội và dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận. Đây đều là những dự án rất tiềm năng, đã có được, sẽ là mục tiêu của Kosy trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, quá trình chờ đợi các cấp có thẩm quyền tiến hành phê duyệt thực hiện dự án có thể xảy ra rủi ro cho Công ty không được trở thành chủ đầu tư của dự án đó. Ngoài ra, công tác giải phóng mặt bằng, đền bù đất đai và các thủ tục hành chính kéo dài cũng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các dự án.

#### **4. Rủi ro biến động giá chứng khoán**

Việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty Cổ phần Kosy nâng cao hình ảnh thương hiệu, tạo điều kiện thuận lợi trong việc mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược. Nhờ vào việc niêm yết, Công ty sẽ có điều kiện tăng cường minh bạch thông tin hoạt động kinh doanh, cải thiện quy trình quản trị, qua đó gia tăng lợi nhuận cũng như giá trị của cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy trên thị trường. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố tác động. Giá chứng khoán biến động có thể do: cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư... Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của Công ty.

Để hạn chế rủi ro biến động cổ phiếu, Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ kịp thời, cung cấp thông tin trung thực của Công ty tới các nhà đầu tư.

#### **5. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh trong khu vực và trên thế giới đều có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các bất ổn về kinh tế, xã hội trong khu vực cũng như trên thế giới cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết của Việt Nam cũng như các nước lân cận để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, cơ cấu lại quy mô đầu tư của các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty đang cung cấp cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.



## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức niêm yết:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Ông: Nguyễn Việt Cường - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Bà: Phạm Thị Thắng - Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông: Nguyễn Quốc Hưng - Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

Ông: Khổng Phan Đức

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank Securities) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Kosy. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Kosy cung cấp.

### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

BCTC	Báo cáo tài chính
BGD	Ban Giám đốc Công ty cổ phần Kosy
BKS	Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Kosy
Công ty/ Kosy	Công ty cổ phần Kosy
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy
CTCP	Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Kosy
Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kosy
HĐQT	Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Kosy
KTT	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Kosy
Luật số: 70/2006/QH11	Là Luật quy định về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán do Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006
Thành viên chủ chốt	Thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT Công ty cổ phần Kosy
Tổ chức niêm yết	Công ty cổ phần Kosy
Tổ chức tư vấn	Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Tổ chức kiểm toán	Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam – Chi nhánh miền Bắc
TSCĐ	Tài sản cố định
Công ty TNHH	Công ty Trách nhiệm Hữu hạn
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VĐL	Vốn điều lệ
VNĐ	Việt Nam đồng
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
NHNN	Ngân hàng Nhà nước

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

##### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

##### **1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

- Tên tiếng Việt : Công ty Cổ phần Kosy
- Tên tiếng Anh : KOSY Joint Stock Company
- Tên giao dịch viết tắt : KOSY., JSC
- Vốn điều lệ đăng ký : 1.037.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: : 1.037.500.000.000 đồng
- Địa chỉ trụ sở chính : B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.
- Địa chỉ văn phòng : Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, Lô E2 Khu đô thị Cầu Giấy, Phố Dương Đình Nghệ, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
- Văn phòng đại diện Hồ Chí Minh : 130 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 024 3783 3660
- Fax : 024 3783 3661
- Website : www.kosy.vn
- Người đại diện theo pháp luật : Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Logo



- Ngày trở thành công ty đại chúng : 27/09/2017
- Giấy đăng ký kinh doanh : số 0102681319 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018.
- Tài khoản ngân hàng : 46110000158617

- Nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu
  - + Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
  - + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
  - + Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;
  - + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
  - + Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
  - + Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
  - + Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
  - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
  - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;
  - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
  - + Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
  - + Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
  - + Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;
  - + Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
  - + Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
  - + Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
  - + Hoạt động vui chơi giải trí khác, chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;



- + Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- + Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;
- + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- + Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- + Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- + Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng công nghiệp;
- + Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- + Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- + Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- + Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- + Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- + Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- + Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ, chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa;
- + Cho thuê xe có động cơ;
- + Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- + Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

## **1.2. Quá trình hình thành, phát triển**

Công ty Cổ phần Kosy (Kosy) thành lập ngày 10/03/2008, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ ban đầu là 150.000.000.000 đồng. Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày

11/08/2008, số cổ phần đăng ký mua là 1.200.000 cổ phần, tương ứng với giá trị 120.000.000.000 đồng. Công ty chính thức thay đổi vốn điều lệ là 120.000.000.000 đồng và chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103022871 sang 0102681319 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Ngành nghề kinh doanh chính là: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, san lấp mặt bằng; Xây công trình cấp thoát nước; Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35kV; Sản xuất, truyền tải điện; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khu vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng; Kinh doanh, khai thác cảng sông, cảng biển; Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; Khảo sát, thăm dò khoáng sản.

Năm 2009, Công ty bắt đầu thực hiện mở rộng lĩnh vực hoạt động: phát triển thêm lĩnh vực xây dựng công trình giao thông, cầu đường, thủy lợi.

Năm 2011, Kosy thực hiện chuyển hướng sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lấy đây làm điểm tựa phát triển. Ở lĩnh vực xây dựng, ngoài thi công các dự án Khu đô thị mới, Kosy còn triển khai thực hiện nhiều công trình giao thông, thủy lợi, viễn thông tại các địa phương.

Năm 2016, Công ty bắt đầu phát triển nhiều dự án Bất động sản tại các tỉnh thành miền Bắc và miền Trung. Hiện Kosy đã và đang làm chủ đầu tư thực hiện một số dự án lớn về bất động sản tại các địa phương như: Khu đô thị Kosy - Lào Cai, thành phố Lào Cai; Khu đô thị Kosy - Bắc Giang, khu đô thị Cầu Gò tỉnh Bắc Giang; Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, Khu đô thị Kosy - Sông Công thành phố Thái Nguyên....

Năm 2017, Công ty thực hiện tăng vốn lên 415.000.000.000 đồng. Kosy phát triển ấn tượng và được vinh danh tại Giải thưởng hiệu mạnh Việt Nam.

Ngày 27/09/2017, Công ty cổ phần Kosy được UBCKNN chấp thuận là công ty đại chúng tại Công văn số 6461/UBCK-GSĐC.

Ngày 12/10/2017, Công ty cổ phần Kosy được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu tại Công văn số 194/2017/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là KOS, vốn điều lệ là 415.000.000.000 đồng và tổng số lượng cổ phiếu là 41.500.000 cổ phiếu.

Ngày 01/12/2017, Công ty cổ phần Kosy được chấp thuận đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 976/QĐ-SGDHN. Căn cứ theo Thông báo số 1583/TB-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty Cổ phần là 08/12/2017, với giá tham chiếu 11.300 đồng/cổ phiếu

Năm 2018, Công ty tiếp tục tăng vốn lên 1.037.500.000.000 đồng thông qua chào bán cổ phiếu riêng lẻ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 1 số 194/2017/GCNCP-VSD-1 ngày 06/08/2018 cho số lượng chứng khoán bổ sung do tăng vốn điều lệ. Hiện tại, Công ty Cổ phần Kosy hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 0102681319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 3 năm 2008, thay đổi lần thứ 15 ngày 08 tháng 08 năm 2018 với vốn điều lệ là 1.037.500.000.000 đồng.

Ngày 05/08/2018, Công ty Cổ phần Kosy đã chính thức khai trương văn phòng đại diện tại địa chỉ 130 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy ngay sau khi tăng vốn thành công lên hơn 1.000 tỷ đồng vào cuối tháng 07/2018, việc chính thức khai trương văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh, mở rộng quy mô hoạt động của doanh nghiệp cả về chiều rộng lẫn chiều sâu.



Văn phòng đại diện này sẽ là sự khởi đầu cho công cuộc Nam tiến, đưa Kosy đặt chân vào thị trường bất động sản miền Nam vốn nhiều cơ hội song cũng nhiều thách thức. Trước mắt, các hoạt động chính của văn phòng sẽ là tìm kiếm, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh phía Nam thuộc phân khúc trung bình khá, sớm đưa các sản phẩm thương hiệu Kosy đến gần hơn với khách hàng.

Theo định hướng phát triển, đến năm 2025, Kosy sẽ trở thành tập đoàn kinh tế đa ngành giá trị tài sản và thương hiệu công ty nằm trong top 200 doanh nghiệp ngoài nhà nước lớn nhất Việt Nam.

**Một số thành tích Công ty đã đạt được có thể kể đến như:**

- ✓ Năm 2016, Công ty Cổ phần Kosy được vinh danh là doanh nghiệp tiêu biểu của huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Mặc dù là doanh nghiệp mới tham gia đầu tư trên địa bàn huyện nhưng Công ty được các cấp ủy đảng, chính quyền và nhân dân huyện Yên Thế đánh giá rất cao trong việc nỗ lực triển khai thực hiện các bước của quy trình đấu thầu và được lựa chọn làm chủ đầu tư của dự án khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế đồng thời tích cực tham gia các hoạt động tương trợ, giúp cho người nghèo cũng như nhiều hoạt động từ thiện khác của huyện Yên Thế.



- ✓ Giải thưởng "Thương hiệu mạnh Việt Nam" trong 2 năm 2016 - 2017



### 1.3. Quá trình tăng vốn kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty**

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức phát hành
	10/03/2008	150.000			Thành lập doanh nghiệp
1	01/2014	120.000 <sup>1</sup>	180.000	60.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần
2	12/2015	180.000	350.000	170.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ

<sup>1</sup> Căn cứ theo Giấy ĐKKD thay đổi lần 1 ngày 11/08/2008, số cổ phần đăng ký mua là 1.200.000 cổ phần, tương ứng với giá trị 120 tỷ đồng. Công ty chính thức thay đổi vốn điều lệ là 120 tỷ đồng theo Giấy ĐKKD thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010



STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức phát hành
					đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần
3	11/2016	350.000	400.000	50.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần
4	01/2017	400.000	415.000	15.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
5	07/2018	415.000	1.037.500	622.500	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

### **Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ:**

#### ***Tăng vốn điều lệ lần 1: Tăng từ 120 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng***

##### **Cơ sở pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 25.10/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/10/2011 của Công ty cổ phần Kosy;
- Quyết định Hội đồng quản trị số 03.01/2014/QĐ-HĐQT và Biên bản họp Hội đồng quản trị số 03.01/BB-HĐQT ngày 03/01/2014 về việc triển khai chi tiết phương án và thời gian phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2011;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 10.02/2014/NQ-HĐQT ngày 10/02/2014 về việc thông qua kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên 180 tỷ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 25.10/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/10/2011;

##### **Chi tiết đợt phát hành**

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 120.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 180.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 6.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 60.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước tăng vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 03 cổ đông
- Thời điểm phát hành: Tháng 01/2014
- Cơ quan chấp thuận: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

#### ***Tăng vốn điều lệ lần 2: Tăng từ 180 tỷ đồng lên 350 tỷ đồng***

##### **Cơ sở pháp lý**



- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 07.12/2015/NQ-ĐHĐCD ngày 07/12/2015 của Công ty cổ phần Kosy;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 09.11/2016/NQ-HĐQT ngày 09/11/2016 về việc thông qua kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 180 tỷ lên 350 tỷ;

#### Chi tiết đợt phát hành

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 180.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 350.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án và kinh doanh thương mại, cụ thể như sau:
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 17.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 170.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước tăng vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau khi tăng vốn: 03 cổ đông
- Thời điểm phát hành: Tháng 12/2015
- Cơ quan chấp thuận: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

#### ***Tăng vốn điều lệ lần 3: Tăng từ 350 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng***

##### Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 27.04/2016/NQ-ĐHĐCD ngày 27/04/2016 của Công ty cổ phần Kosy;
- Nghị Quyết của Hội đồng quản trị số 20.12/2016/NQ-HĐQT ngày 20/12/2016 về việc thông qua kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 350 tỷ lên 400 tỷ;

#### Chi tiết đợt phát hành

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 350.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 400.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu
- Mục đích phát hành: Góp vốn đầu tư vào Công ty khác, thực hiện đầu tư cho các dự án và kinh doanh thương mại, cụ thể như sau:
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 5.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 50.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước tăng vốn: 03 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau tăng vốn: 06 cổ đông
- Thời điểm phát hành: Tháng 11/2016
- Cơ quan chấp thuận: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

#### ***Tăng vốn điều lệ lần 4: Tăng từ 400 tỷ đồng lên 415 tỷ đồng***

##### Cơ sở pháp lý

- Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 04.01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/01/2017 của Công ty cổ phần Kosy;
- Nghị Quyết của HĐQT số 24.03/2017/NQ-HĐQT ngày 24/03/2017 về việc thông qua kết quả của đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ lên 415 tỷ;

#### Chi tiết đợt phát hành

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 400.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 415.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông riêng lẻ
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án, cụ thể như sau:
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 1.500.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 15.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước tăng vốn: 06 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau tăng vốn: 06 cổ đông
- Thời điểm phát hành: Tháng 01/2017
- Cơ quan chấp thuận: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

#### ***Tăng vốn điều lệ lần 5: Tăng từ 415 tỷ đồng lên 1.037,5 tỷ đồng***

#### Cơ sở pháp lý

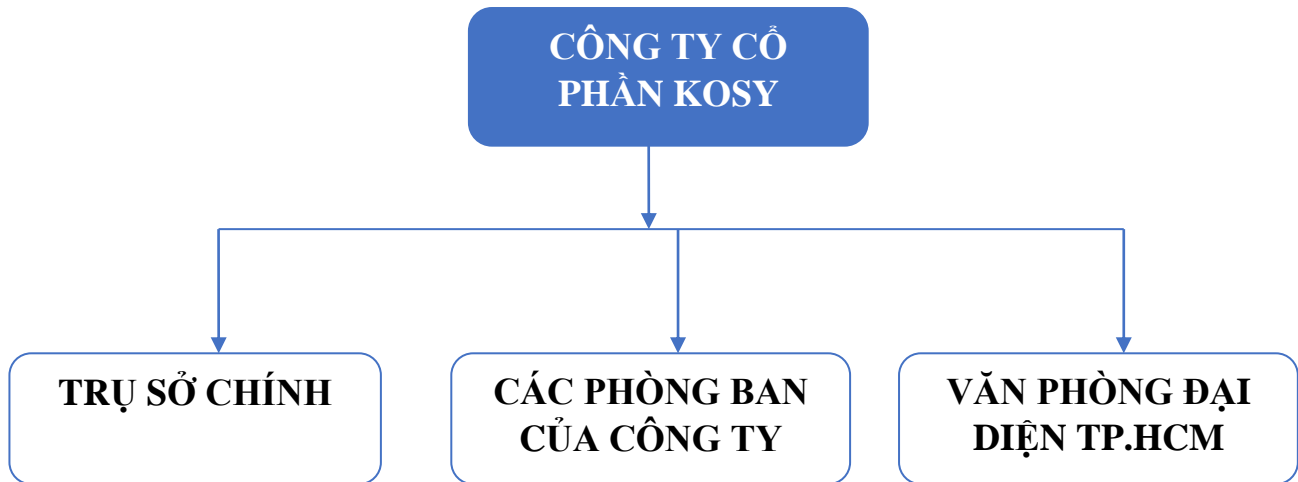
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2018 của Công ty cổ phần Kosy;
- Nghị quyết của HĐQT số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 23/05/2018 về việc thông qua chi tiết phương án phát hành và danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu riêng lẻ được phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

#### Chi tiết đợt phát hành

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 415.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 1.037.500.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cho cổ đông riêng lẻ
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án và bổ sung vốn lưu động, cụ thể như sau:
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 62.500.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 622.500.000.000 đồng
- Số lượng cổ đông trước tăng vốn: 111 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau tăng vốn: 111 cổ đông
- Thời điểm phát hành: Tháng 07/2018
- Cơ quan chấp thuận tăng vốn: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Cơ quan cấp phép thay đổi ĐKKD: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty

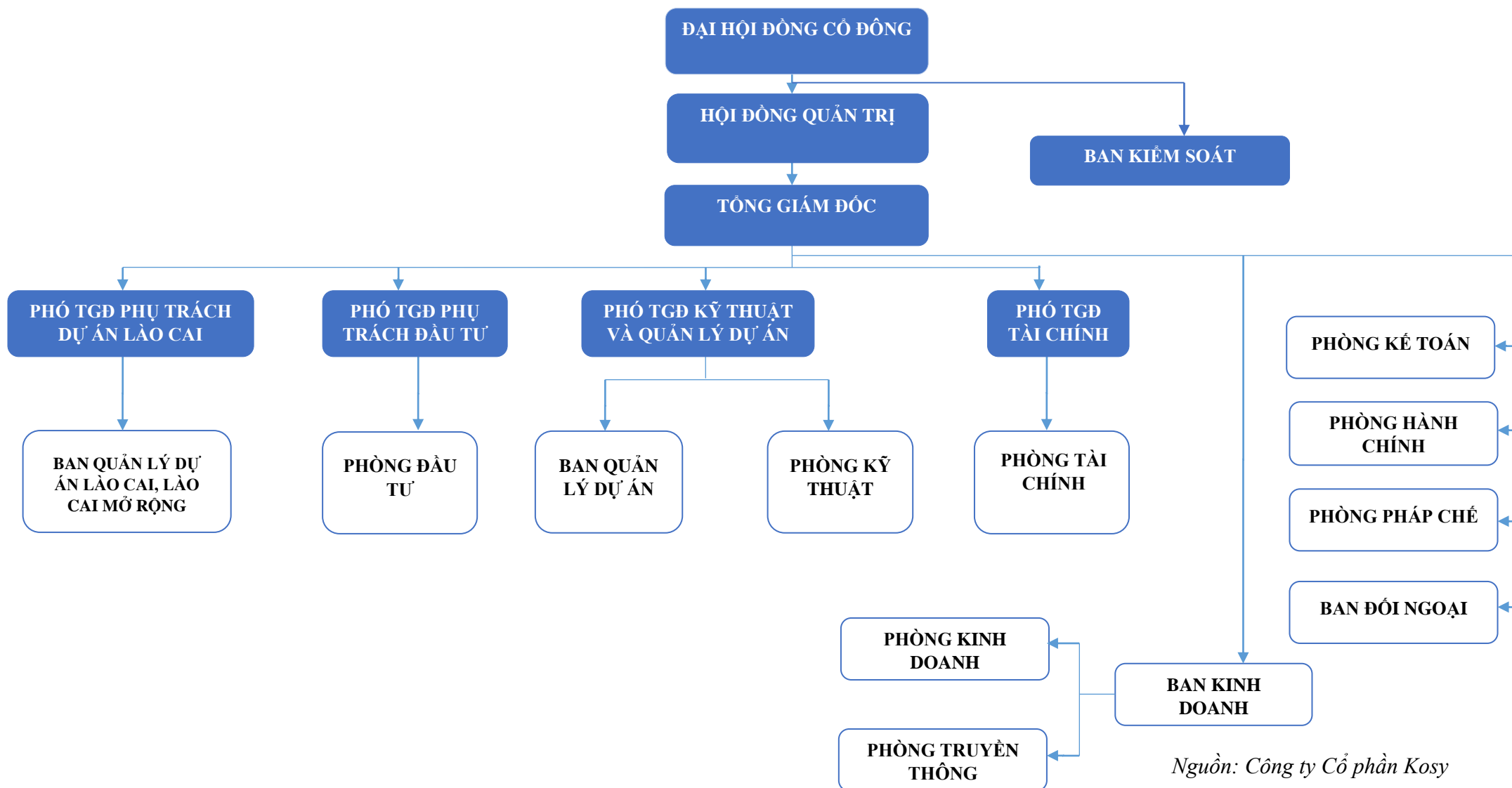


*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

- **Trụ sở chính - Công ty Cổ phần Kosy**  
Địa chỉ: B6 - BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- **Văn phòng đại diện Thành phố Hồ Chí Minh:**  
Địa chỉ: 130 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 0903 246 066
- **Văn phòng làm việc**  
Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Hội Nhà báo Việt Nam, Lô E2 Khu đô thị Cầu Giấy, Phố Dương Đình Nghệ, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại: 024 38378866

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

### ❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty Cổ phần Kosy. ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm HĐQT, Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của điều lệ.

### ❖ **Hội đồng quản trị**

HĐQT là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra. HĐQT nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Danh sách thành viên HĐQT Công ty:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
2	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT - điều hành
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT - điều hành
5	Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT

### ❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Kosy bao gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm. Thành viên Ban Kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Vũ Trọng Hà	Kiểm soát viên
3	Hoàng Thị Yến	Kiểm soát viên

### ❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 05 người: 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,



chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc uỷ quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
4	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc

❖ **Ban Quản lý dự án**

• **Chức năng**

- Ban Quản lý dự án bất động sản có chức năng giúp Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của chủ đầu tư trong việc quản lý, điều hành, giám sát quá trình triển khai thi công và khai thác các dự án đầu tư bất động sản;

- Ban Quản lý dự án bất động sản chịu trách nhiệm trước pháp luật và Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty về nhiệm vụ, quyền hạn những dự án được giao;

- Thực hiện triển khai, phối hợp, tất cả các hoạt động liên quan đến các hoạt động Ban Quản lý dự án, bao gồm: Kinh doanh, kế toán, nhân sự, kỹ thuật.

• **Nhiệm vụ**

***Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:***

Phối hợp cùng các đơn vị có liên quan:

- Triển khai thực hiện các thủ tục lập hồ sơ và tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án hoặc xin chỉ định chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật;

- Tổ chức đo đạc, điều tra, khảo sát hiện trạng; lập, thẩm định và trình duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng khu vực dự án;

- Lập hồ sơ và làm thủ tục xin chấp thuận đầu tư dự án;

- Tổ chức lập, thẩm định và trình duyệt: Thiết kế cơ sở; báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc bản cam kết bảo vệ môi trường.

***Giai đoạn thực hiện đầu tư:***

Phối hợp cùng các đơn vị có liên quan:

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư toàn bộ diện tích dự

án;

- Tổ chức thực hiện các thủ tục và giao nhận đất;
- Tổ chức tiếp nhận, quản lý các mốc giới, rà phá bom mìn, vật nổ và chuẩn bị mặt bằng xây dựng của toàn bộ dự án;
- Tổ chức lập, thẩm tra, nghiệm thu và trình duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán;
- Xin phép xây dựng và triển khai các công việc phục vụ khởi công xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình;
- Tổ chức và trình duyệt kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu dự án; tham gia hội đồng chọn thầu; tổ chức lựa chọn và thương thảo hợp đồng với các nhà thầu.
- Bàn giao mặt bằng, mốc giới cho các chủ đầu tư thứ cấp, các đơn vị thi công; quản lý mặt bằng dự án theo đồ án quy hoạch được duyệt;
- Quản lý việc thực hiện toàn bộ các hợp đồng có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án theo quy định hiện hành;
- Quản lý thi công xây dựng công trình: Thực hiện (hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn) giám sát quá trình thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về các mặt: chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường của từng công trình và toàn bộ dự án;
- Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình: theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tiến độ tổng thể của dự án. Trường hợp xét thấy tiến độ tổng thể của dự án bị kéo dài thì báo cáo Công ty quyết định điều chỉnh tiến độ tổng thể của dự án;
- Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình;
- Quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng;
- Quản lý môi trường xây dựng
- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng: Đề xuất tạm ứng vốn theo hợp đồng đã ký kết; kiểm tra và trình duyệt hồ sơ kết toán giai đoạn, quyết toán và thanh lý hợp đồng, ...
- Tổ chức việc nghiệm thu hoàn thành công trình – bàn giao đưa vào sử dụng.;
- Quản lý vận hành khai thác: Tổ chức quản lý, vận hành, khai thác các công trình sau khi hoàn thành theo quy định của pháp luật.

***Giai đoạn kết thúc đầu tư:***

Sau khi hoàn thành xây dựng từng công trình, cụm công trình, từng giai đoạn dự án và toàn bộ dự án, Ban Quản lý dự án phối hợp cùng các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các nội dung:

- Phối hợp với cơ quan chức năng hoàn tất các thủ tục bàn giao công trình, hạng mục công trình cho đơn vị được phân cấp quản lý để đưa vào khai thác, sử dụng;
- Lập phương án tổ chức quản lý, vận hành, khai thác các công trình, hạng mục công trình

theo quy định của pháp luật trình lãnh đạo Công ty phê duyệt;

- Tổ chức quản lý, vận hành, khai thác theo phương án được duyệt.

***Công tác khác:***

- Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn xã hội trong khu vực dự án;

- Phối hợp với các phòng chức năng tổ chức thực hiện các công việc: Lập kế hoạch xin cấp vốn; công khai, phân khai chi tiết vốn theo năm kế hoạch;

- Giúp Công ty thực hiện việc quản lý vốn, thu, chi kinh phí cho các hoạt động của Ban Quản lý dự án xây dựng cho cán bộ, nhân viên tham gia trực tiếp trong biên chế và hoạt động kiêm nhiệm hoặc hoạt động quản lý theo đúng quy định và chế độ hiện hành, công khai minh bạch;

- Được đề nghị để đình chỉ các công việc xây dựng nếu chất lượng thi công không đúng tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật, không đảm bảo an toàn và không đảm bảo yêu cầu của hồ sơ thiết kế được duyệt;

- Báo cáo kịp thời nếu xét thấy bên nhận thầu làm không đúng hoặc không đạt yêu cầu theo quy định của công tác nghiệm thu; đề xuất, kiến nghị xử lý theo đúng luật định;

- Kiến nghị với Công ty những biện pháp nhằm nâng cao chất lượng công trình hoặc đảm bảo tiến độ thi công (kể cả việc thay thế hoặc sửa đổi những điều khoản đã ký kết trong hợp đồng kinh tế nếu cần thiết);

- Giải quyết thủ tục về vốn đầu tư của dự án; quản lý nguồn vốn đầu tư, lập báo cáo thực hiện vốn đầu tư định kỳ theo quy định;

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các hợp đồng kinh doanh của dự án, tổ chức thu hồi nợ tồn đọng, đề xuất các biện pháp giải quyết, xử lý các hành vi vi phạm của khách hàng;

- Triển khai các dịch vụ sau bán hàng gồm: Tư vấn cho khách hàng về quy hoạch, triển vọng khu đô thị; tư vấn về thiết kế, mẫu mã, chủng loại vật liệu xây dựng và nội thất; đề xuất, triển khai nghiệp vụ chăm sóc khách hàng, tiếp nhận và giải quyết các khiếu nại của khách hàng; theo dõi và hỗ trợ việc bảo hành, bảo trì sản phẩm; hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho khách hàng; theo dõi, đôn đốc đơn vị quản lý, cung cấp dịch vụ đô thị và nhà ở thực hiện tốt công việc.

❖ **Phòng Hành chính**

Phòng Hành chính là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng và nhiệm vụ trong các lĩnh vực:

- Công tác tổ chức, nhân sự;
- Công tác lao động tiền lương, chế độ chính sách đối với người lao động;
- Công tác đào tạo;
- Công tác bảo hiểm;

- Công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật;
- Công tác văn thư, lưu trữ, bảo mật;
- Công tác công nghệ thông tin;
- Công tác hành chính quản trị, lễ tân, đối nội, đối ngoại.

❖ **Phòng Tài chính**

- **Chức năng:** Phòng Tài chính Công ty có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc công ty trong hoạt động quản lý, huy động, phân bổ, điều chỉnh, hoàn trả vốn nhằm bảo đảm nguồn vốn cho các hoạt động của Công ty.

- **Nhiệm vụ:**

- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trình Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt;

- Chỉ đạo và tổ chức triển khai toàn bộ hoạt động tài chính của Công ty và các đơn vị thành viên theo Điều lệ tổ chức và hoạt động, quy chế tài chính của Công ty; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong phân bổ chỉ tiêu tài chính cho các đơn vị trực thuộc;

- Xây dựng kế hoạch quản lý và khai thác các nguồn vốn của Công ty, đề xuất các phương án sử dụng linh hoạt toàn bộ số vốn từ các nguồn khác nhau, các quỹ do Công ty quản lý để phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn;

- Chủ trì, tham mưu trong tạo vốn, quản lý vốn, phân bổ vốn, điều chuyển vốn, hoàn trả vốn là lãi vay trong toàn Công ty;

- Làm các thủ tục huy động các nguồn vốn ngắn hạn và trung hạn bao gồm vốn vay tín dụng, vay ngân hàng, các tổ chức tài chính khác... nhằm chuẩn bị đầy đủ vốn đầu tư theo kế hoạch, tiến độ đầu tư cho các dự án, công trình của Công ty và các đơn vị thành viên;

- Tổng hợp và phân tích kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, đề xuất các biện pháp quản lý tài chính thích hợp trong các hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị trực thuộc;

- Quan hệ với quỹ đầu tư, công ty chứng khoán, các nhóm đầu tư chuyên nghiệp;

- Phân tích hiệu quả tài chính của các dự án đầu tư;

- Phối hợp, hỗ trợ các phòng ban chức năng khác của Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh trình Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt;

- Soạn thảo, lưu trữ hồ sơ và các văn bản hướng dẫn nghiệp vụ theo chức năng nhiệm vụ của phòng;

- Xây dựng các quy trình, quy định nghiệp vụ thuộc lĩnh vực của phòng; đánh giá hiệu quả các quy trình, quy định này trong thực tế để liên tục cải tiến, giúp nâng cao hoạt động của Công ty;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc phân công.

❖ **Phòng Kế toán**

- **Chức năng:** Phòng Kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban

Tổng Giám đốc để đảm bảo thực hiện các hoạt động kế toán của công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ và quy chế tài chính của Công ty.

• **Nhiệm vụ**

- Xây dựng hệ thống kế toán của Công ty;
- Lập kế hoạch thu chi tài chính hàng năm trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt làm cơ sở thực hiện;
- Chủ trì nhiệm vụ thu và chi, kiểm tra việc chi tiêu các khoản tiền vốn, sử dụng vật tư; theo dõi và đối chiếu công nợ;
- Triển khai nghiệp vụ kế toán trong toàn Công ty;
- Thực hiện quyết toán định kỳ theo quý, 6 tháng và quyết toán năm;
- Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định, chế độ của nhà nước phản ánh trung thực kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Phân tích tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, công nợ của Công ty và có báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc;
- Chủ trì làm việc với cơ quan thuế, kiểm toán, thanh tra;
- Chủ trì việc hướng dẫn công tác hạch toán, các nghiệp vụ kế toán tài chính trong toàn Công ty theo quy định của pháp luật và kiểm tra thực hiện chế độ hạch toán kế toán, quản lý tài chính và các chế độ chính sách khác liên quan đến công tác tài chính kế toán của đơn vị trực thuộc;
- Tham gia soạn thảo, thẩm định hồ sơ, theo dõi kiểm tra tiến độ giải ngân, thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế cho các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Là đầu mối phối hợp các phòng ban và các đơn vị thành viên trong công tác mua sắm và thanh lý, bán tài sản cố định;
- Cập nhật và nắm bắt các luật thuế, chính sách thuế mới ban hành nhằm đáp ứng đúng theo quy định của pháp luật;
- Xây dựng các quy trình, quy định nghiệp vụ thuộc lĩnh vực của phòng; đánh giá hiệu quả các quy trình, quy định này trong thực tế để liên tục cải tiến, giúp nâng cao hoạt động của Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

❖ **Phòng Đầu tư:**

Phòng Đầu tư là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư, có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- Công tác kế hoạch và chiến lược phát triển ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty;
- Công tác đầu tư: Đầu tư xây dựng và mua sắm tài sản;
- Công tác kỹ thuật, sửa chữa, bảo dưỡng và quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty;
- Công tác an toàn, sức khỏe, môi trường và phòng chống cháy nổ (PCCN); Công tác quản lý



chất lượng.

❖ **Phòng Kỹ thuật**

Phòng Kỹ thuật là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật và Quản lý dự án, có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về kỹ thuật xây dựng, các hệ thống văn bản pháp lý thuộc lĩnh vực xây dựng;
- Thực hiện các thủ tục về giải phóng mặt bằng, giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng (nếu cần), chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình;
- Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng hợp dự toán xây dựng công trình để HĐQT tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định;
- Lập hồ sơ mời dự thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu;
- Thẩm tra hồ sơ quyết toán các công trình, hạng mục công trình do Công ty làm chủ đầu tư và các nguồn vốn khác;
- Tổ chức đấu thầu thi công xây lắp hoặc đấu thầu tư vấn xây dựng;
- Tư vấn giám sát các công trình do Công ty làm Chủ đầu tư và các công trình nguồn vốn khác;
- Tư vấn quản lý điều hành dự án các công trình nguồn vốn khác
- Phối hợp, hỗ trợ chủ đầu tư về kỹ thuật, tiêu chuẩn, quy chuẩn và các văn bản pháp lý thuộc lĩnh vực xây dựng;
- Xây dựng và thực hiện tốt quy chế phối hợp giữa các bộ phận có liên quan để giải quyết công việc mang tính thống nhất và đạt hiệu quả cao;
- Các nhiệm vụ đột xuất khác do Ban Tổng Giám đốc phân công.

**Ban Kinh doanh: bao gồm Phòng Kinh doanh và Phòng Truyền thông**

❖ **Phòng Kinh doanh**

Phòng Kinh doanh có chức năng, nhiệm vụ trong các lĩnh vực:

- Xây dựng chiến lược kinh doanh tổng thể cho Công ty;
- Tìm đối tác kinh doanh;
- Khai thác các dịch vụ kinh doanh sau khi dự án đầu tư đã hoàn thành;
- Cung cấp các tài liệu phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty;
- Tiếp thị các ngành hàng, sản phẩm của Công ty;
- Nghiên cứu đánh giá thị trường;
- Xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm và quảng bá sản phẩm;
- Quản lý cập nhật thông tin website;

- Là bộ phận cung cấp thông tin ra bên ngoài của Công ty.

❖ **Phòng Truyền thông**

Phòng Truyền thông có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- Nghiên cứu tiếp thị và thông tin, tìm hiểu sự thật ngầm hiểu của khách hàng;
- Khảo sát hành vi ứng xử của khách hàng tiềm năng;
- Phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu;
- Phát triển sản phẩm, hoàn thiện sản phẩm với các thuộc tính mà thị trường mong muốn;
- Tham mưu, tổng hợp, đề xuất ý kiến giúp Ban Tổng Giám hiệu thực hiện công tác quan hệ quốc tế với các tổ chức, các doanh nghiệp trong và ngoài nước; đề xuất các lĩnh vực hợp tác, xúc tiến quan hệ đối tác trong hoạt động đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ;
- Tổ chức thực hiện công tác truyền thông quảng bá hình ảnh; xuất bản các ấn phẩm về Công ty;
- Phụ trách nội dung thông tin và hình ảnh trên các trang mạng xã hội của Công ty như website, facebook;
- Phụ trách công tác vận động tài trợ của Công ty;
- Phối hợp thực hiện công tác tổ chức sự kiện phục vụ các hoạt động trong và ngoài Công ty.

❖ **Ban Đối ngoại**

- Tham mưu các vấn đề định hướng hoạt động đối ngoại, phối hợp chuẩn bị nội dung làm việc tiếp đón các đoàn khách cung cấp tài liệu cần thiết phục vụ Công ty khi đi công tác;
- Thiết lập mới và duy trì mối quan hệ hợp tác với các cá nhân, tổ chức, cơ quan trong nước và ngoài nước;
- Phối hợp với các phòng ban khác trong công tác xây dựng chương trình và tổ chức thực hiện, quản lý các dự án quốc tế trong lĩnh vực đào tạo, nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ, nâng cấp trang thiết bị, cơ sở vật chất;

❖ **Phòng Pháp chế**

Phòng Pháp chế là một phòng chuyên môn trực thuộc Tập đoàn Kosy; thực hiện chức năng nhiệm vụ chính trong các mảng pháp chế của Tập đoàn, cụ thể như sau:

- Tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty về pháp luật trong quản trị điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đảm bảo hoạt động quản trị điều hành sản xuất kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật, an toàn hiệu quả, giảm thiểu tối đa rủi ro pháp lý;
- Xây dựng hệ thống văn bản, hồ sơ pháp lý của Công ty; cập nhật sửa đổi bổ sung thay đổi khi có yêu cầu;
- Tư vấn cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong giải quyết tranh chấp phát sinh với các đối tác; đại diện theo ủy quyền của các cấp lãnh đạo Công ty làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước, các cơ quan tiến hành tố tụng (Cơ quan điều tra, Viện Kiểm sát, Tòa án); tham gia tố tụng để giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp luật của Công ty;

- Là đầu mối phụ trách tổng hợp thông tin báo cáo của Công ty với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến hoạt động của Công ty đại chúng, công ty niêm yết chứng khoán...

**4. Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các quy định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); Cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỷ lệ nắm giữ)**

**4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty**

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 15/05/2019**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Trong nước</b>			
1	Tổ chức	01	10.000.000	9,6386
2	Cá nhân	331	93.749.700	90,3612
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>			
1	Tổ chức	00	00	00
2	Cá nhân	01	300	0,0003
	<b>Tổng cộng</b>	<b>333</b>	<b>103.750.000</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 15/05/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

**4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

Cổ đông	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Việt Cường	025076000034	B6-BT5 khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	50.337.100	48,52
Nguyễn Thị Hằng	013122874	B6-BT5 khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	9.850.000	9,49
Nguyễn Trung Kiên	013365392	Tập thể Học viện Cảnh sát nhân dân, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	6.000.000	5,78
Công ty cổ phần Mavico	0108288665	Số 40G, 70/40 đường Dương Quảng Hàm, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy,	10.000.000	9,64

	Hà Nội		
<b>Tổng cộng</b>		<b>76.187.100</b>	<b>72,43</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông ngày 15/05/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

### **4.3. Danh sách cổ đông sáng lập**

Căn cứ Khoản 4 Điều 119 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13: “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các hạn chế của quy định này không áp dụng đối với cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau khi đăng ký thành lập doanh nghiệp và cổ phần mà cổ đông sáng lập chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập của công ty”.

Công ty Cổ phần Kosy được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022871 lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018, tính đến nay, cổ phần cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và được tự do chuyển nhượng.

### **5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty cổ phần Kosy, những công ty mà Công ty cổ phần Kosy đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty cổ phần Kosy**

#### **5.1. Danh sách Công ty mẹ, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối CTCP Kosy:**

Không có

#### **5.2. Danh sách Công ty con và các Công ty mà Công ty cổ phần Kosy đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối:**

Không có

#### **5.3. Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:**

##### **a) Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN HỒNG VIỆT**

- GCNĐKDN số 3001925532 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 15/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21/12/2016.
- Trụ sở chính: Số 58 đường Đặng Dung, Phường Tân Giang, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ đăng ký: 400.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 336.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/12/2018): 133.500.000.000 đồng, chiếm 39,7% tổng số cổ phần đang lưu hành tại Công ty, tương đương 33,4% Vốn điều lệ đăng ký của Công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.





**Bảng 4: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Hồng Việt**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Quý I/2019</b>
1	Doanh thu thuần	23.244.171.435	15.276.000.000	17.464.922.050
2	Lợi nhuận trước thuế	118.356.852	77.218.646	247.276.800
3	Lợi nhuận sau thuế	115.417.626	59.952.816	197.821.440

*Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2018 và BCTC quý I/2019 của Công ty Cổ phần Hồng Việt*

Hiện nay Công ty Cổ phần Hồng Việt đang trong giai đoạn xin cấp phép đầu tư xây dựng 02 nhà máy Thủy điện tại tỉnh Lai Châu và 01 dự án đầu tư kinh doanh Bất động sản (diện tích 56ha) tại thành phố Vinh – Nghệ An. Dự kiến đến năm 2020 sẽ được cấp phép đầu tư. Do vậy doanh thu các năm gần đây còn thấp, chủ yếu là doanh thu thương mại và từ hoạt động tài chính.

**b) Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ BTL VIỆT NAM**

- GCNĐKDN số 0108042608 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2017
- Trụ sở chính: Số nhà 2, ngõ 165 đường Giáp Bát, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ đăng ký: 7.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 2.937.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/03/2019): 940.000.000 đồng, chiếm 32% tổng số cổ phần đang lưu hành tại công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Công thông tin, hoạt động sản giao dịch thương mại điện tử, xuất bản phần mềm

Do hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam chủ yếu là xuất bản phần mềm. Đặc thù của ngành sản xuất phần mềm, để ra sản phẩm thời gian thường tính bằng năm, tính từ thời điểm thành lập Công ty tháng 10/2017, Công ty vẫn đang trong giai đoạn triển khai xây dựng sản phẩm công nghệ. Vì vậy năm 2017-2018 Công ty vẫn chưa phát sinh doanh thu, lợi nhuận.

Ngày 08/04/2019, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kosy ra Quyết định số 10/2019/QĐ-HĐQT về việc thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam, thời gian thực hiện trong tháng 04/2019.

Ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Kosy ký hợp đồng số 001/2019/HĐCN với bà Vũ Thị Vượng về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công

nghệ BTL Việt Nam cho bà Vũ Thị Vượng, tổng số lượng cổ phần là 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng)

Căn cứ biên bản thanh lý hợp đồng số 001/2019/BBTL-HPL, Công ty Cổ phần Kosy đã hoàn thành việc chuyển nhượng 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng) cho bà Vũ Thị Vượng và đã nhận đủ số tiền từ việc chuyển nhượng. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cũng xác nhận việc chuyển nhượng đã hoàn tất và tiến hành lập lại sổ cổ đông cho phù hợp với việc chuyển nhượng trên.

Như vậy, kể từ ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam không còn là công ty liên kết với Công ty Cổ phần Kosy.

## **6. Hoạt động kinh doanh**

### **6.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty**

Hiện nay Công ty Cổ phần Kosy đang hoạt động trong 2 lĩnh vực kinh doanh chính, cụ thể:

- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh phát triển khu đô thị, môi giới bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

#### **6.1.1. Kinh doanh bất động sản**

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kosy là kinh doanh bất động sản, phát triển khu đô thị quy mô lớn. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các dự án cụ thể như sau:

**Bảng 5: Các dự án đang triển khai của Công ty**

<b>Dự án</b>	<b>Tổng diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Diện tích đất thương mại (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)</b>	<b>Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)</b>
<b>Đang triển khai</b>	<b>1.084.789</b>	<b>467.288</b>	<b>2.506,032</b>	<b>3.894</b>
Kosy Mountain View - Lào Cai	380.000	158.405	1.419,7	1.800
Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang	88.701	29.926	93,45	170
Khu đô thị Kosy Sông Công – Thái Nguyên	387.800	153.789	481,4	892
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	84.730	82.168	277,673	695
Kosy Gia Sàng	143.558	43.000	233,809	337

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

Tổng mức đầu tư của dự án Kosy Lào Cai là 1.419,7 tỷ đồng. Theo Quyết định phê duyệt dự án thì Dự án Kosy Lào Cai bao gồm xây thô, do đó ngoài vốn đầu tư xây dựng và chi phí giải phóng mặt bằng là 338,4 tỷ đồng (chiếm 23,83%), phần nộp ngân sách là 65,5 tỷ đồng (chiếm 4,62%) thì chi phí còn bao gồm chi phí xây thô 1.015,8 tỷ đồng (chiếm 71,55%).

Tổng mức đầu tư của Dự án Kosy Cầu Gỗ là 93,450 tỷ đồng. Theo Quyết định phê duyệt đầu tư thì tổng mức đầu tư Dự án Kosy Cầu Gỗ bao gồm chi phí xây dựng là 46,390 tỷ đồng (chiếm 49,64%), chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 32,618 (chiếm 34,9%), còn lại là chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng, chi phí khác (tổng chiếm 15,46%).

Tổng mức đầu tư của dự án Kosy Sông Công là 481,4 tỷ. Theo Quyết định phê duyệt dự án thì Dự án Kosy Sông Công không bao gồm xây thô, vì vậy tổng mức đầu tư chủ yếu là chi phí đầu tư

xây dựng và chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thuế đất mà không bao gồm chi phí xây thô. (Giá trị tổng mức đầu tư của dự án Kosy Sông Công theo giấy chứng nhận đầu tư năm 2010 là 296 tỷ đồng, điều chỉnh lại theo quyết định phê duyệt đầu tư năm 2015 là 481,4 tỷ đồng).

Tổng mức đầu tư của Dự án Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang là 277,673 tỷ đồng. Theo Quyết định phê duyệt đầu tư thì tổng mức đầu tư Dự án bao gồm chi phí xây dựng là 123,218 tỷ đồng (chiếm 44,37%), phí bồi thường giải phóng mặt bằng là 91,440 tỷ đồng (chiếm 32,93%), còn lại là chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng, chi phí khác (tổng chiếm 22,7%).

Tổng mức đầu tư của Dự án Kosy Gia Sàng là 233,809 tỷ đồng. Theo Quyết định phê duyệt đầu tư thì tổng mức đầu tư Dự án Kosy Gia Sàng bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng là 88,058 tỷ đồng (chiếm 37,67%), chi phí xây dựng hạ tầng và nhà thô là 126,908 tỷ đồng (chiếm 54,28%), còn lại là chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng, chi phí khác (tổng chiếm 8,05%).

## **DỰ ÁN KOSY MOUNTAIN VIEW – LÀO CAI**

### **Cơ sở pháp lý**

- Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai-Cam Đường, thành phố Lào Cai;  
Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/04/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chi tiết xây dựng tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai;
- Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 22/08/2014 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, Thành phố Lào Cai;
- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai- Cam Đường, thành phố Lào Cai;
- Giấy phép xây dựng số 536/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty cổ phần Kosy ngày 14/03/2017;
- Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 25/05/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc Giao đất cho Công ty cổ phần Kosy.

### **Tổng quan**

- Tên dự án: Tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (gọi tắt là Khu đô thị Kosy Mountain View - Lào Cai)
- Địa điểm: Phường Bình Minh và phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Quy mô sử dụng đất: 38 ha
- Quy mô về dân số khoảng: 4.176 người
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.419,7 tỷ đồng
- Số lô đất xây dựng nhà liền kề: 868; diện tích: 80 - 100m<sup>2</sup>/lô
- Số lô đất xây dựng nhà biệt thự: 132; diện tích: 200 - 450m<sup>2</sup>/lô
- Số lô nhà vườn: 43 lô; diện tích: 500 - 650m<sup>2</sup>/lô
- Đất công trình công cộng: 9.485 m<sup>2</sup>
- Đất giáo dục: 20.400 m<sup>2</sup>

- Đất cây xanh mặt nước: 48.520 m<sup>2</sup>
- Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật khác: 143.190 m<sup>2</sup>



### **Hiệu quả về mặt xã hội**

Dự án có quy hoạch khoa học, phù hợp với điều kiện thời tiết và tự nhiên của vùng. Dự án có các khu chức năng chính: Khu ở, dịch vụ, thương mại, giáo dục, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí và một số công trình công cộng cấp đô thị và khu vực. Khu đô thị Kosy - Lào Cai được thiết kế theo phong cách hiện đại, dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, nằm trong vùng khí hậu mát mẻ, trong lành, cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp sẽ mang đến cho cư dân một môi trường sống lý tưởng, gần gũi với thiên nhiên.

Không gian cảnh quan mở của Dự án được nghiên cứu, thiết kế phù hợp với điều kiện phát triển các hạng mục công trình xung quanh sẽ đóng vai trò nâng cao chất lượng cuộc sống trong khu đô thị. Vị trí, phong cách thiết kế các hạng mục đều được tính toán phù hợp với tính chất và chức năng từng công trình. Điều này không chỉ nhằm tạo sự thuận tiện, hợp lý cho người sử dụng mà còn đảm bảo mỹ quan, sự phong phú cho quy hoạch cảnh quan chung của khu đô thị.

Dự án không chỉ trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị. Bên cạnh việc bố trí trục cảnh quan trung tâm và lối cây xanh, Dự án còn xây dựng các trục cảnh quan dọc theo các tuyến đường giao thông nội khu với hệ thống cây cảnh đô thị, tiểu cảnh kiến trúc và hệ thống chiếu sáng đô thị.

### **Cơ sở thực hiện dự án**

Thành phố Lào Cai chưa có nhiều khu dân cư được quy hoạch và xây dựng hạ tầng đồng bộ nên thị trường bất động sản thành phố còn thiếu những sản phẩm có chất lượng tốt để đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của người dân.



Khu đô thị Kosy - Lào Cai được xây dựng ở điểm đầu tuyến cao tốc Lào Cai - Hà Nội, là cửa ngõ dẫn vào trung tâm thành phố và ở ngay cạnh trung tâm hành chính mới của tỉnh.

- Phía Đông Bắc giáp khu nhà ở Thương mại - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8 (đại lộ Trần Hưng Đạo);

- Phía Đông Nam giáp khu dân cư phố Hoàng Sào;

- Phía Tây Bắc giáp suối cầu Bắc Lệnh;

- Phía Tây Nam giáp các khu chức năng sau đường Hoàng Văn Thụ.

Tiểu khu đô thị cách: Bệnh viện đa khoa tỉnh 1,5 km; Trường Cao đẳng Sư phạm 0,7 km; Trung tâm thể thao văn hóa 0,5 km; Quảng trường trung tâm 1,5 km; Trụ sở Tỉnh ủy 1,5 km, rất thuận tiện cho việc đi lại, kết nối với các khu chức năng xung quanh. Đây là khu vực có trình độ dân trí cao, kinh tế - xã hội phát triển, cơ sở hạ tầng được quy hoạch đồng bộ, hiện đại đáp ứng đầy đủ nhu cầu về công việc, sinh hoạt và giải trí của người dân.

Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân trên địa bàn thành phố Lào Cai, các khu vực lân cận với các dự án và các địa phương khác trong tỉnh Lào Cai, đặc biệt là cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các sở, ban, ngành, Công ty Apatit Việt Nam, các tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn tỉnh.

Công ty Cổ phần Kosy – chủ đầu tư dự án đã lựa chọn những đơn vị có năng lực thi công với phương án linh hoạt, đảm bảo chất lượng và chi phí hợp lý nên hạ được giá thành, giá đất đưa ra thị trường có tính cạnh tranh cao so với các dự án khác trên địa bàn.

Với những ưu điểm nổi bật nói trên, đất tại Dự án Khu đô thị Kosy – Lào Cai được đánh giá có khả năng tiêu thụ mạnh, có sức cạnh tranh lớn trên thị trường. Đây là cơ hội kinh doanh thuận lợi, chắc chắn sẽ đem lại lợi nhuận cao đối với các nhà đầu tư.



### **Tiến độ dự án**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, dự án đã hoàn thành được 91% tiến độ giải phóng mặt bằng; thi công hạ tầng đạt 80%, dự kiến tháng 12/2019 thi công xong toàn bộ hạ tầng; quý IV/2020 dự kiến thi công xong hạng mục nhà xây thô, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.

### **Tiến độ bán hàng**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, Dự án đã bán 56 lô liền kề và 5 lô biệt thự và tổng giá trị hợp đồng: 102,86 tỷ đồng.

Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty đã tiến hành ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014 với Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai. Hai bên hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh giai đoạn 1 diện tích 8 ha thuộc Khu đô thị mới, tiểu khu đô thị 17, Khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, địa điểm tại phường Bình Minh và phường Bắc Lệnh, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai do Công ty Cổ phần Kosy làm Chủ đầu tư. Việc triển khai thực hiện dự án đảm bảo tiến độ, thống nhất quy hoạch kiến trúc, đồng bộ về hạ tầng, tuân thủ các quy định về quản lý đầu tư xây dựng. Tổng diện tích giai đoạn 1 của dự án được kinh doanh là 28.312 m<sup>2</sup>. Trong đó, Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh góp 27,8 tỷ đồng, Kosy góp 30,1 tỷ đồng và được kinh doanh 72 lô liền kề, 15 lô biệt thự, 03 lô nhà vườn với tổng diện tích là 14.180 m<sup>2</sup>. Công ty CP Kosy được kinh doanh 79 lô liền kề, 15 lô biệt thự, 02 lô nhà vườn với tổng diện tích là 14.132 m<sup>2</sup>. Lợi nhuận thu được từ việc kinh doanh dự án được chia đều cho cả 2 bên, mỗi bên hưởng 50%.

### **DỰ ÁN KOSY – CẦU GỖ BẮC GIANG**

#### **Cơ sở pháp lý**

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế;
- Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế (tỉ lệ 1/500);
- Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 25/05/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy tại thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế (đợt 1);
- Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 7/6/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 9/3/2017 của UBND huyện Yên Thế về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế (đợt 1).

#### **Tổng quan**

- Vị trí dự án: Đường Hoàng Hoa Thám, thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.
- Quy mô dự án: 8,87 ha.
- Tổng mức đầu tư: 93,45 tỷ đồng
- Số lô nhà ở liền kề: 323 lô; Diện tích: 70 - 160 m<sup>2</sup>/lô



- Mật độ xây dựng: 33,74%
- Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 7.667,71 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất công viên cây xanh giao thông: 2.038,82 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất giao thông: 38.093,60 m<sup>2</sup>



### **Hiệu quả về mặt xã hội**

Từ khu đô thị, cư dân có thể kết nối nhanh chóng đến các tiện ích ngoại khu để đáp ứng nhu cầu về văn hóa, giải trí, học tập, sinh hoạt, làm việc...: UBND huyện Yên Thế, UBND thị trấn Cầu Gồ, ngân hàng chính sách, trường học từ mầm non đến THPT, bệnh viện đa khoa huyện Yên Thế, chợ Cầu Gồ, trung tâm thương mại huyện Yên Thế đã được quy hoạch... Ngay nội khu là các tiện ích đa dạng: công viên cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe...

Dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, bao gồm: toàn bộ hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực dự án đều được hạ ngầm để đảm bảo an toàn cũng như tạo cảnh quan đẹp mắt trong nội khu. Hệ thống giao thông của dự án cũng rất thuận tiện và đồng bộ với những tuyến đường rộng, vỉa hè thông thoáng được trồng hệ thống cây xanh đạt chuẩn đô thị.

Với mật độ xây dựng 33,74%, các căn liền kề được bố trí hợp lý kết hợp hệ thống giao thông,

cây xanh, cảnh quan và tiện ích nội khu mang tới cho cư dân một cuộc sống văn minh và lành mạnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cư dân.

Dự án không chỉ trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị.

### **Cơ sở thực hiện dự án**

Khu dân cư đô thị Cầu Gò sở hữu vị trí vô cùng đắc địa, tọa lạc tại dọc tuyến đường Hoàng Hoa Thám, là vị trí trung tâm nhất của thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế. Dự án nằm kề cận: di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám, UBND, Ngân hàng chính sách, bến xe Trung tâm huyện, sân vận động...

Cách thành phố Bắc Giang: 27 km

Cách trung tâm kinh tế Bó Hạ 7,4 km.



### **Tiến độ dự án**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, đã đền bù đến 70% chi phí giải phóng mặt bằng, đang hoàn thiện đến 50% hạ tầng, cây xanh, điện nước của dự án, dự kiến quý IV/2019 thi công xong toàn bộ hạ tầng, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.

### **Tiến độ bán hàng**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, đã bán 83 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 59,95 tỷ đồng.

## **DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ KOSY – SÔNG CÔNG – THÁI NGUYÊN**

### **Cơ sở pháp lý**

- Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương lập quy hoạch và dự án đầu tư khu đô thị tại phường Thăng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 20/3/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị Kosy Sông Công Thái Nguyên;
- Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Kosy Sông Công - Thái Nguyên;
- Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 22/7/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị Kosy Sông Công;

- Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 26/9/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty CP Kosy (đợt 1) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;
- Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty CP Kosy (đợt 2) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;
- Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 15/08/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty CP Kosy để sử dụng vào mục đích xây Khu đô thị Kosy Sông Công (đợt 3);
- Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc thu hồi đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án: Khu đô thị Kosy, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công (giai đoạn 2 – Đợt 6) – Thu hồi lần 3.

Do dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nên dự án được miễn xin cấp giấy phép xây dựng (theo điều 17, quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng Khu đô thị, Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên).

### **Tổng quan**

- Địa điểm: Phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
- Diện tích: 38,78 ha
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 296 tỷ đồng
- Quy mô dân số khoảng: 5.716 người
- Số lô nhà ở biệt thự: 72 lô; Diện tích: 250m<sup>2</sup>/lô
- Số lô nhà ở liền kề: 1.242 lô; Diện tích: 100m<sup>2</sup>/lô
- Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m<sup>2</sup>/người
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh TDTT: 10 m<sup>2</sup>/người.



**PHỐI CẢNH TỔNG THỂ KHU ĐÔ THỊ KOSY - SÔNG CÔNG**  
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG NHÌN TỪ HƯỚNG ĐÔNG BẮC



**Hiệu quả về mặt kinh tế xã hội**

Dự án Khu đô thị Kosy - Sông Công được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị hoàn chỉnh bao gồm đầy đủ các công trình như: Trung tâm văn hóa, trường học, trung tâm thương mại, công viên cây xanh, trung tâm y tế... xen kẽ với các công trình nhà ở nhằm tạo ra một môi trường sống tiện ích, hoàn hảo và đồng bộ cho cuộc sống của cư dân.



Dự án sẽ mang đến cho người dân những trải nghiệm tuyệt vời về một môi trường sống hoàn hảo. Toàn bộ không gian của khu đô thị tập trung xung quanh không gian mở trung tâm là khu công viên, hồ nước, công trình cao tầng và biệt thự, tạo thành lõi không gian có mật độ xây dựng thấp. Vành ngoài là các công trình nhà ở dạng liền kề với mật độ xây dựng cao. Hệ thống giao thông, hệ thống điện, cấp và thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường; tổ chức không gian hài hòa, khai thác hiệu quả quỹ đất nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của thành phố.

### **Cơ sở thực hiện dự án**

Những năm gần đây, kinh tế của thành phố Sông Công và tỉnh Thái Nguyên có tốc độ phát triển nhanh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng nâng cao. Với mức thu nhập khá, rất đông người dân có nhu cầu mua đất xây nhà hoặc đầu tư kinh doanh. Việc Tập đoàn Samsung tiếp tục đầu tư thêm 3 tỷ USD để mở rộng nhà máy tại tỉnh Thái Nguyên sẽ thu hút thêm nhiều lao động từ các tỉnh thành tới làm việc cũng góp phần làm tăng lượng cầu về nhà ở. Tuy nhiên nguồn cung thị trường bất động sản của Sông Công hiện tại còn khá hạn chế, đặc biệt là thiếu những sản phẩm có chất lượng cao.

Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân đặc biệt là cán bộ, công nhân viên của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn thành phố Sông Công, các khu vực lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Thái Nguyên.

Với những ưu điểm về vị trí địa lý, quy hoạch kiến trúc, giá bán hợp lý và những điều kiện khác phù hợp với nhu cầu khách hàng và nhà đầu tư, dự án Khu đô thị Kosy - Sông Công là một điểm sáng trên thị trường. Đây sẽ là điểm đến hấp dẫn với các nhà đầu tư, đồng thời là lựa chọn đúng đắn đối với những người có nhu cầu tìm kiếm một môi trường sống hiện đại, thuận tiện cho sinh hoạt, công việc và mở mang, phát triển kinh tế.

Sông Công là thành phố công nghiệp, trung tâm kinh tế, hành chính, văn hóa, xã hội phía Nam của tỉnh Thái Nguyên; là đầu mối giao thông, giao lưu phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của vùng Đông Bắc Bắc Bộ. Thành phố đang trong quá trình đẩy mạnh xây dựng hạ tầng các khu đô thị mới, khu hành chính xã, phường và được nâng cấp lên thành phố vào năm 2015.

Khu đô thị Kosy - Sông Công nằm ở vị trí đắc địa hàng đầu của Thành phố Sông Công: Phía Bắc cách trục đường Thăng Lợi 40m và giáp khu dân cư lô 1 đường Thăng Lợi; phía Nam giáp khu dân cư hiện có; phía Đông giáp khu đường phân khu phía Tây trường PTH Sông Công và khu dân cư; phía Tây giáp khu dân cư hiện có và đất hoa màu. Khu đô thị Kosy - Sông Công rất gần với trung tâm: Hành chính, Thương mại, Văn hóa... của Thành phố; cách thành phố Thái Nguyên 15 km về phía Nam, cách Nhà máy Samsung - Thái Nguyên gần 10 km và cách khu du lịch Hồ Núi Cốc khoảng 20 km. Nơi đây được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.



### **Tiến độ dự án**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, dự án đã giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng đạt 50%, dự kiến quý III/2020 thi công xong toàn bộ hạ tầng của dự án, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.

### **Tiến độ bán hàng**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, đã bán 220 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 114,11 tỷ đồng.

## **DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY – BẮC GIANG**

### **Cơ sở pháp lý**

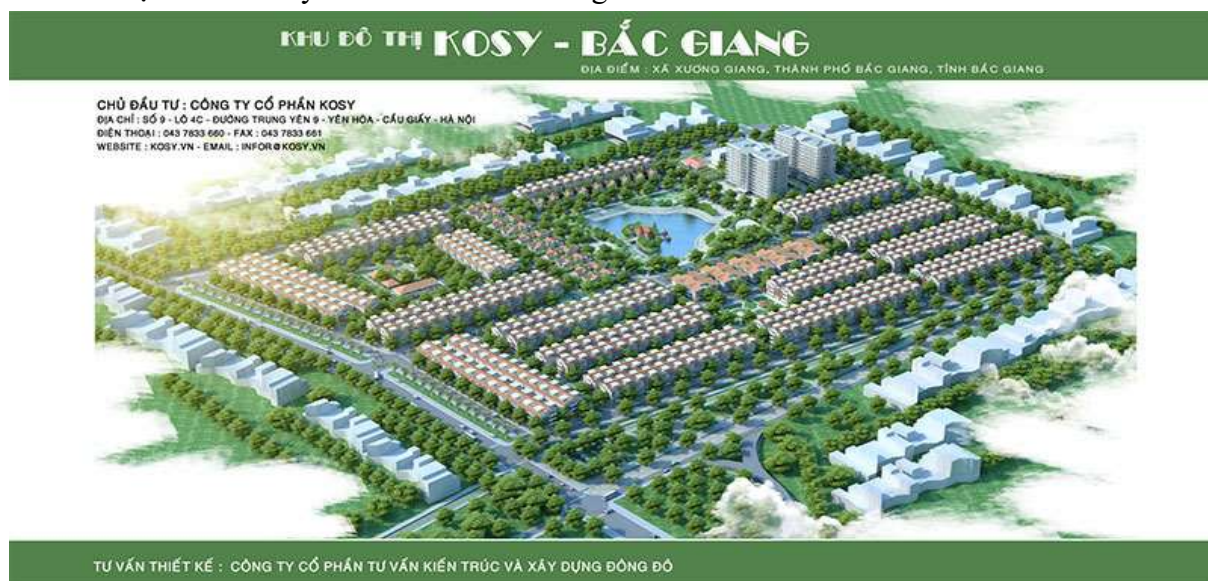
- Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 25/7/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 11/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.
- Quyết định số 589/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần Kosy để thực hiện dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- Giấy phép xây dựng số 1338/GPXD ngày 19/10/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang trong phạm vi đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất tại quyết định số 589/QĐ-UBND ngày 05/10/2018;
- Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 13/03/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Kosy để thực hiện dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;



- Giấy phép xây dựng số 1056/GPXD ngày 13/05/2019 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang trong phạm vi đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất tại quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 13/03/2019.

### **Tổng quan dự án**

- Địa điểm: Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- Diện tích: 8,4ha
- Tổng vốn đầu tư: 277,673 tỷ đồng
- Quy mô dân số: 3.500 người
- Số lô nhà ở biệt thự: 50 lô; Diện tích: 250 - 400m<sup>2</sup>/lô
- Số lô nhà ở liền kề: 705 lô; Diện tích: 75 - 110m<sup>2</sup>/lô
- Diện tích nhà chung cư, dịch vụ hỗn hợp: 80 - 150m<sup>2</sup>/hộ
- Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m<sup>2</sup>/người
- Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m<sup>2</sup>/người
- Diện tích đất cây xanh TDTT: 10 m<sup>2</sup>/người.



### **Hiệu quả của dự án về mặt xã hội**

Khu đô thị sau khi hoàn thành sẽ góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Bắc Giang, đảm bảo xây dựng một đô thị mới có kiến trúc cảnh quan đẹp, văn minh, hiện đại, hạ tầng tốt, đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố Bắc Giang và vùng phụ cận.

### **Cơ sở thực hiện dự án**

Thành phố Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Bắc Giang, với vị trí rất thuận lợi về giao thông: Cách thủ đô Hà Nội khoảng 50 km về phía Bắc, cách Hải Phòng hơn 100 km về phía Đông, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối Thủ đô Hà Nội với thành phố Lạng Sơn và cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng, là đầu

mối giao thông cấp liên vùng quan trọng.

Thành phố Bắc Giang trước kia và nay được biết đến với vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp: Dệt, hoá chất, may mặc. Đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, nơi tập kết các sản phẩm nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc nên tiềm năng phát triển rất lớn.

Khu đô thị mới Kosy - Bắc Giang có vị trí rất đẹp, thuận lợi cho sinh hoạt và công việc của người dân. Dự án chỉ cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 1,5 km.

- Phía Bắc giáp cánh đồng Đồng Gốm;
- Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ 295B (Quốc lộ 1A cũ);
- Phía Đông giáp khu dân cư Trại Bắc, phường Xương Giang;
- Phía Tây giáp đường vành đai Đông Bắc.



Khu đô thị Kosy - Bắc Giang được xây dựng khi nguồn cung thị trường bất động sản của tỉnh Bắc Giang nói chung và thành phố Bắc Giang nói riêng còn rất hạn chế trong khi đó nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Bắc Giang, các địa phương trong tỉnh và các vùng phụ cận rất cao. Theo số liệu do UBND thành phố Bắc Giang cung cấp: Hiện nay và trong khoảng 1- 2 năm tới trên địa bàn thành phố Bắc Giang không còn nguồn cung đất ở nào của Nhà nước cũng như các doanh nghiệp bán ra thị trường.

Bắc Giang là địa phương hiện có tỷ lệ dân cư sống trong các khu đô thị thấp nhất trong cả nước (chỉ chiếm 12% trong khi tỷ lệ trung bình của cả nước là 30%). Vì vậy, lãnh đạo tỉnh Bắc Giang có chủ trương quyết tâm phấn đấu đến năm 2015 đưa tỷ lệ dân cư sống trong khu đô thị ít nhất khoảng 20% và đến năm 2020 đạt tỷ lệ bình quân của cả nước, đây là điều kiện rất thuận lợi để thúc đẩy người dân mua đất ở các khu đô thị.

Mặt khác, kinh tế của Bắc Giang tăng trưởng mạnh làm gia tăng số lượng người dân ở thành phố Bắc Giang và các huyện trong tỉnh có thu nhập cao và ổn định, có điều kiện mua đất để ở; điển hình như các cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các cơ quan, các Sở/Ban/Ngành, nhà máy phân đạm Hà Bắc, các khu công nghiệp, các doanh nghiệp... trên địa bàn của tỉnh. Nhiều người dân đi lao động xuất khẩu tích lũy được lượng tiền khá lớn có nhu cầu đầu tư kinh doanh đất.

Bên cạnh đó, diện tích phân lô đất cũng rất phù hợp với nhu cầu của khách hàng có nhu cầu về nhà ở. Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả

năng của phần lớn người dân trên địa bàn thành phố Bắc Giang, các xã lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Bắc Giang. Không những thế, trong một thời gian ngắn nữa, thành phố Bắc Giang sẽ chính thức lên đô thị loại 2, thì giá đất sẽ nhanh chóng tăng tỷ lệ thuận với tốc độ phát triển của tỉnh đang mở ra rất nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư và những người có nhu cầu sinh sống lâu dài tại Bắc Giang.

Ngoài ra, dự án được chuẩn bị đầu tư trong giai đoạn thị trường bất động sản suy giảm nên các hầu hết các doanh nghiệp Bất động sản khác phải phá sản, giải thể hoặc ngừng hoạt động. Nhưng thời điểm triển khai thi công thì thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc, nhu cầu mua đất của người dân cao hơn. Chủ đầu tư đã nắm bắt xu hướng của thị trường để kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách hàng nên sản phẩm được khách hàng đón nhận mà ít có đối thủ cạnh tranh.

Từ những phân tích trên, có thể nhận định: Dự án Khu đô thị mới Kosy phường Xương



Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang có tính cạnh tranh cao và khả năng tiêu thụ rất lớn.

### **Tiến độ dự án**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 94% và thi công hạ tầng đạt 50%, dự kiến quý IV/2019 sẽ thi công xong toàn bộ hạ tầng của dự án, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.

### **Tiến độ bán hàng**

Tính đến thời điểm 31/03/2019, đã bán 182 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 122,65 tỷ đồng; quỹ hàng còn lại dự kiến sẽ bán hàng vào quý 2,3,4 của năm 2019 và năm 2020 – 2021.

## **DỰ ÁN GIA SÀNG – THÁI NGUYÊN**

### **Cơ sở pháp lý**

- Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26/01/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chứng nhận Công ty CP Kosy thực hiện dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;



- Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26 tháng 01 năm 2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp cho Công ty cổ phần Kosy;
- Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Kosy, Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- Thông báo số 433/TB-UBND ngày 09/11/2018 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc thông báo thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, Tp Thái Nguyên.

Do dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nên dự án được miễn xin cấp giấy phép xây dựng (theo điều 17, quyết định số 33/2017/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý, đầu tư xây dựng Khu đô thị, Khu dân cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên).

### **Tổng quan**

- Địa điểm: Khu trung tâm số 5, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- Diện tích: 14,3 ha
- Tổng mức đầu tư: 233,809 tỷ đồng
- Quy mô dân số dự kiến: 1.800 người
- Mật độ xây dựng: 33%
- Đất cây xanh: 7.602 m<sup>2</sup>
- Đất giáo dục: 12.415 m<sup>2</sup>
- Đất công cộng: 5.035 m<sup>2</sup>
- Đất giao thông: 59.033,4 m<sup>2</sup>
- Số lô liền kề: 358 lô
- Số lô biệt thự: 22 lô



**KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY**  
**PHƯỜNG GIA SÀNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**



### **Cơ sở thực hiện dự án**

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật, y tế, du lịch, dịch vụ của tỉnh Thái Nguyên và vùng trung du, miền núi Bắc Bộ; cách thủ đô Hà Nội 80km; là cửa ngõ đi các tỉnh phía Bắc như: Cao Bằng, Bắc Kạn, Hà Giang, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Bắc Giang. Thành phố là trung tâm giáo dục - đào tạo lớn thứ ba của cả nước. Trong những năm qua, Thái Nguyên đã đón nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước vào đầu tư, kinh tế phát triển mạnh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng được nâng cao.

Dự án Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, TP Thái Nguyên nằm ở vị trí trung tâm của thành phố, rất gần các trường: Đại học Công nghiệp, Đại học Sư phạm, chỉ cách Bệnh viện Đa khoa Trung ương khoảng 4km, bến xe khách Thái Nguyên 5km. Đây là địa điểm thuận tiện nhất cho việc sinh hoạt, đi lại và làm việc của người dân. Khu đô thị Kosy - Gia Sàng được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nơi đây cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.



### **Tiến độ dự án**

Dự án đã khởi công ngày 04/11/2017, tính đến 31/03/2019 đã tiến hành chi đền bù giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng được 30%, dự kiến quý IV/2019 thi công xong toàn bộ hạ tầng của dự án, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.

### **Tiến độ bán hàng**

Dự kiến bán hàng quý 3 - 4/2019.

Ngoài các dự án trên, Công ty dự kiến sẽ triển khai một số dự án bất động sản tại một số tỉnh thành như sau: Hà Nội, Vinh, Lào Cai, Ninh Bình, Phú Thọ ...; dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận với công suất thiết kế 50MW; diện tích đất sử dụng 80ha; tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.300 tỷ triển khai vào năm 2020. Ngày 10/01/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận có công văn số 147/VPKT về việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xem xét giải quyết kiến nghị đề xuất đầu tư của chủ đầu tư. Ngày 10/01/2018, Công ty Cổ phần Kosy nhận được giấy mời số 100/GM-SKHĐT của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận về việc mời các bên liên quan đi khảo sát thực tế vị trí dự án. Ngày 18/01/2018, đoàn công tác liên sở, ban, ngành đã có biên bản khảo sát thống nhất vị trí xin đầu tư dự án. Hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận đầu tư cho chủ đầu tư.

#### **6.1.2. Hoạt động thương mại**

Ngoài hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Kosy còn hoạt động trong lĩnh vực mua bán vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép,... các sản phẩm inox phục vụ xây dựng dân dụng. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu xây dựng của chính Công ty thì hoạt động thương mại của Kosy nhằm cung cấp vật liệu sản phẩm xây dựng chủ yếu cho các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội. Lĩnh vực kinh doanh thương mại của Công ty khá đa dạng về mặt hàng, gồm: xi măng, thép cuộn, thép ống, thép hình các loại... Tuy nhiên, lĩnh vực kinh doanh thép xây dựng (thép cuộn, thép ống, thép hình các loại...) chiếm tỷ trọng chủ yếu (khoảng 70%-80%).

#### **Một số loại thép Công ty phân phối như:**



Thép cuộn



Thép ống





Thép V



Thép U



Thép I



Thép H

So sánh về hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty Cổ phần Kosy so với một số doanh nghiệp trong cùng ngành như: Công ty Cổ phần VICEM Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng (DXV), Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật liệu Xây dựng Đồng Tháp (BDT), Công ty Cổ phần Thép Mê Lin (MEL), và Tổng Công ty Viglacera (VGC):

**Bảng 6: So sánh tình hình hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng với một số doanh nghiệp cùng ngành**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	KOS	DXV	BDT	MEL	VGC
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	717.169	335.962	452.213	730.434	1.953.732
2	Giá vốn hàng bán hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	696.699	310.464	293.743	684.006	1.588.194

3	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	20.470	25.498	158.470	46.428	365.538
---	--	--------	--------	---------	--------	---------

*Nguồn: Tổng hợp*

Do hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng không phải là hoạt động mũi nhọn của Kosy nên thị phần của Công ty trong lĩnh vực này không cao. Vì vậy, so với các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực và có hoạt động thương mại về vật liệu xây dựng như DXV, BDT, MEL hay doanh nghiệp lớn như VGC (có thị phần đầu ngành về kinh doanh vật liệu xây dựng tại Việt Nam) thì Kosy có quy mô lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng thấp.

## **6.2. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp theo từng nhóm sản phẩm của Công ty**

Cơ cấu doanh thu của các nhóm sản phẩm, dịch vụ giai đoạn 2017 – 2018 như sau:

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần theo từng nhóm sản phẩm của Công ty**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Quý I/2019	
		DTT	Tỷ trọng (%)	DTT	Tỷ trọng (%)	DTT	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng hóa	319.360	78,33	717.169	79,68	238.904	81,30
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	88.329	21,67	182.849	20,32	54.968	18,70
<b>Tổng doanh thu thuần</b>		<b>407.689</b>	<b>100</b>	<b>900.018</b>	<b>100</b>	<b>293.872</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

So với năm 2017, doanh thu thuần năm 2018 tăng trưởng vượt bậc, từ hơn 407,689 tỷ đồng lên 900,018 tỷ đồng, mức tăng hơn 492 tỷ đồng, tương ứng với tốc độ tăng 120,76%. Doanh thu thuần của Công ty đến từ 2 hoạt động chính là hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong đó hoạt động kinh doanh thương mại chiếm tỷ trọng chính trong tổng doanh thu thuần. Năm 2017, doanh thu thuần từ bán hàng hóa của Công ty là 319,360 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 78,33%; đến năm 2018 tăng 124,56% lên 717.169 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 79,68%. Như vậy doanh thu thuần từ bán hàng hóa năm 2018 tăng cả về giá trị và tỷ trọng. Hoạt động thương mại của Kosy chủ yếu bao gồm các mặt hàng vật liệu xây dựng như xi măng, sắt, thép... các sản phẩm inox phục vụ xây dựng dân dụng. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu xây dựng của chính Công ty, hoạt động thương mại của Kosy phần lớn cung cấp vật liệu sản phẩm cho các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội. Mảng hoạt động thương mại sẽ tiếp tục duy trì và ổn định trong những năm tới nhờ mối quan hệ tốt của Công ty với nhiều doanh nghiệp xây dựng và nguồn hàng đầu vào ổn định.

Doanh thu từ kinh doanh bất động sản hiện chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu thuần nhưng đã có sự gia tăng về giá trị từ 88,329 tỷ đồng năm 2017 lên 182,849 tỷ đồng năm 2018, tốc

độ tăng 107%. Nguyên nhân là do các dự án bất động sản của Công ty như Kosy Lào Cai, Kosy Cầu Gò, Kosy Gia Sàng... vẫn đang tiếp tục hoàn thiện nên doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản chưa cao.

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Quý I/2019	
		Lợi nhuận gộp (LNG)	LNG/DTT (%)	Lợi nhuận gộp	LNG/DTT (%)	Lợi nhuận gộp	LNG/DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	8.327	2,04	20.470	2,27	4.077	1,39
2	Lợi nhuận gộp từ kinh doanh BĐS	33.333	8,18	65.387	7,27	14.918	5,08
<b>Tổng cộng</b>		<b>41.660</b>	<b>10,22</b>	<b>85.857</b>	<b>9,54</b>	<b>18.995</b>	<b>6,46</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

Tương ứng với sự tăng trưởng vượt bậc của doanh thu thuần, lợi nhuận gộp cũng tăng trưởng mạnh từ gần 42 tỷ đồng năm 2017 gần 85 tỷ đồng năm 2018, tương ứng tăng 102,38%. Tỷ lệ lợi nhuận gộp tuy có suy giảm nhưng không đáng kể từ 10,22% xuống còn 9,54%. Doanh thu từ kinh doanh bất động sản chỉ chiếm gần 22% doanh thu thuần, biên lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản/doanh thu thuần giảm nhẹ từ 8,18% năm 2017 và năm 2018 là 7,27%. Doanh thu hoạt động thương mại chiếm phần lớn doanh thu (hơn 78% doanh thu) nhưng biên lợi nhuận gộp từ mảng này chỉ dưới 3%. Như vậy có thể thấy đóng góp chủ yếu cho sự tăng trưởng vượt bậc của lợi nhuận gộp là hoạt động kinh doanh bất động sản, chiếm 80,01% tổng lợi nhuận gộp năm 2017 và 76,16% tổng lợi nhuận gộp năm 2018. Đây là dấu hiệu tích cực cho hoạt động kinh doanh của Công ty khi tăng trưởng lợi nhuận gộp chủ yếu từ hoạt động có biên lợi nhuận cao.

### **6.3. Nguyên vật liệu**

#### **a) Nguồn nguyên, nhiên vật liệu:**

Với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, hiện tại Công ty đang sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí đẹp và chủ yếu là tập trung tại các tỉnh phía Bắc nên Công ty không gặp khó khăn trong nguồn nguyên liệu đầu vào là quỹ đất. Với mô hình kinh doanh chính là xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản, nguyên vật liệu chính của Công ty là các nguyên vật liệu xây dựng bao gồm sắt thép, xi măng, bê tông, đá,... và thuê thiết kế để thiết kế dự án. Hầu hết tất cả các nguyên vật liệu đều sử dụng từ nguồn có sẵn trong nước nên Công ty có thể giảm chi phí xây dựng các dự án một cách

đáng kể. Bên cạnh đó, do được sản xuất trong nước nên Công ty có thể chủ động kiểm soát nguồn cung, sẵn sàng ứng phó với những biến động về giá và lượng. Tuy nhiên những dự án đầu tư của Công ty thường cần phải đảm bảo thời gian thi công và kiểm soát chất lượng, nên có thể ảnh hưởng đến chi phí và tiến độ thực hiện các công trình, từ đó ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Trên thực tế, do kiểm soát tốt và dự tính được dự phòng phí, các dự án của công ty luôn đáp ứng và đảm bảo tiến độ của dự án, một số dự án còn hoàn thành sớm so với kế hoạch đã đề ra.

Với lĩnh vực kinh doanh thương mại, Công ty chủ yếu nhập các mặt hàng thép từ những nhà máy sản xuất thép trên địa bàn thành phố và một số tỉnh lân cận.

**Bảng 9: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty**

<b>STT</b>	<b>Nhà cung cấp</b>	<b>Sản phẩm</b>
01	Công ty Cổ phần tập đoàn Thành Nam	Thép các loại
02	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Và Thương Mại Việt Nam	Thép và thiết bị điện các loại
03	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long	Thiết bị điện
04	Công ty Cổ Phần PJACA Group	Thiết bị điện
05	Công ty TNHH MTV Thúy Nhân	Thép các loại

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

#### **b) Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu**

Tại khu vực phía Bắc, phân khúc đất nền ở các thị trường vệ tinh Hà Nội bắt đầu sôi động khoảng 2 năm gần đây. Xu hướng này xuất hiện ở các đô thị gắn với phát triển công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Bắc Ninh, Bắc Giang và Thái Nguyên đang là những thị trường vệ tinh hấp lực mạnh dòng vốn đầu tư ở phân khúc đất nền. Quỹ đất phục vụ cho mảng đầu tư kinh doanh bất động sản được Công ty lựa chọn, khai thác nằm chủ yếu ở các tỉnh ven Hà Nội, có sự đồng bộ về tiện ích và dịch vụ.

Thị trường tỉnh lẻ không có nhiều dự án đất nền quy mô lớn, vì vậy đất nền các tỉnh giáp ranh Hà Nội đã và đang thu hút dòng tiền đầu tư. Trong khi đó, tốc độ phát triển ở các tỉnh này khiến nhu cầu về các dự án chất lượng cao tăng lên. Dự án Kosy Sông Công (Thái Nguyên), Cầu Gò (Bắc Giang),... của Công ty có vị trí tốt, tính thanh khoản tốt, các thủ tục quy hoạch, đầu tư nhanh gọn. Các Dự án có tính gói đầu bảo đảm tính liên tục trong hoạt động kinh doanh. Đối với các Dự án mang tính chiến lược bền vững hơn trong giai đoạn tới, Công ty chú trọng tới vị trí phù hợp để có thể khai thác tối đa các dịch vụ giá trị gia tăng như Dự án đầu tư khu chức năng đô thị tại xã Kim Nỗ, Đông Anh (Hà Nội): quy mô dự án 20ha (bao gồm đất trường tiểu học, trung học cơ sở, nhà trẻ với mật độ xây dựng 15-30% và các công trình cao 02-03 tầng; đất nhóm nhà ở với mật độ xây dựng 30-40% và công trình cao tối đa 35 tầng), tổng mức đầu tư dự kiến 1.540 tỷ đồng. Hiện nay Kosy đã được UBND thành phố chấp thuận về chủ trương cho phép triển khai thủ tục nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (theo thông báo số 285/TB-UBND ngày 17/04/2017 của tập thể lãnh đạo UBND thành phố Hà Nội.

Trong tương lai, khi quỹ đất ngày càng trở nên hạn hẹp hơn, Công ty có kế hoạch mua lại, hoặc liên kết với các cơ sở có các khu đất có vị trí tốt, phù hợp với mô hình khai thác sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ để đầu tư vào các mô hình kinh doanh bất động sản theo hướng tập trung khai thác các dịch vụ gia tăng.

Về thương mại, Kosy ưu tiên lựa chọn mua hàng do các đối tác cung cấp uy tín, có truyền thống hợp tác với Công ty, đảm bảo về chất lượng cũng như giá cả cạnh tranh nên các yếu tố biến động giá nguyên liệu đầu vào được kiểm soát tốt, nguồn cung cấp được suy trì ổn định. Đồng thời, trong những năm gần đây, theo đà tăng trưởng của thị trường bất động sản, ngành vật liệu xây dựng cũng tăng trưởng tốt. Tất cả các chủng loại vật liệu xây dựng cơ bản đã thỏa mãn được nhu cầu tiêu dùng của xã hội; đáp ứng yêu cầu xây dựng trong nước; đồng thời một số sản phẩm vật liệu xây dựng đã tham gia vào thị trường xuất khẩu. Việc nguồn cung vật liệu xây dựng trong nước được đáp ứng đủ là một trong những điều kiện giúp ổn định giá cả vật liệu xây dựng, một trong những nguyên liệu đầu vào chính của Công ty.

**c) Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:**

Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng trong thời gian ngắn, sẽ làm cho kinh phí đầu tư của Công ty tăng theo. Điều này ảnh hưởng đến chi phí đầu vào nói riêng cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn ngành xây dựng. Là một công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, chi phí sản xuất của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng và đặc biệt là giá đất đầu vào. Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Nguồn cung cấp quỹ đất cho Công ty chủ yếu đến từ các dự án nằm trong quy hoạch của các tỉnh ven Hà Nội như Bắc Giang, Thái Nguyên,... và được giao cho Công ty qua hình thức chỉ định thầu hoặc đấu thầu trực tiếp. Để thực hiện các dự án này, Công ty phải chủ động trong việc giải phóng mặt bằng và đền bù cho người dân. Nếu quá trình đền bù kéo dài cũng sẽ ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ hoàn thành dự án, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

**6.4. Chi phí sản xuất**

**Bảng 10: Cơ cấu chi phí của Công ty**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Năm 2017		Năm 2018		Quý I/2019	
		Giá trị	%/	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

			DTT				
1	Giá vốn hàng bán	366.028,4	89,78	814,160,9	90,46	274.876,9	93,54
	<i>Hoạt động thương mại</i>	311.033,1	76,29	696.698,7	77,41	234.827,1	79,91
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	54.995,3	13,49	117.462,2	13,05	40.049,8	13,63
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.397,8	2,31	15.645,9	1,74	8.868,9	3,02
	<i>Hoạt động thương mại</i>	7.361,73	1,81	12.467,22	1,39	7.210,0	2,45
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	2.036,10	0,50	3.178,63	0,35	1658,9	0,57
3	Chi phí bán hàng	3.699,8	0,91	3.758,3	0,42	230,3	0,08
	<i>Hoạt động thương mại</i>	0	0	0	0	0	0
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	3.699,81	0,91	3.758,3	0,42	230,3	0,08
4	Chi phí tài chính	2.671,6	0,66	6.397,2	0,71	1.003,3	0,34
	<i>Hoạt động thương mại</i>	2.092,79	0,51	5.097,53	0,57	815,64	0,28
	<i>Hoạt động bất động sản</i>	578,82	0,14	1.299,66	0,14	187,66	0,06
	<b>Tổng chi phí</b>	<b>381.797,6</b>	<b>93,65</b>	<b>839.961,4</b>	<b>93,33</b>	<b>284.979,5</b>	<b>96,98</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

Tỷ lệ tổng chi phí/doanh thu thuần năm 2018 giảm 0,32% so với năm 2017, từ 93,65% xuống còn 93,33%. So với doanh thu thuần thì giá vốn hàng bán là khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất, năm 2017 là 89,79% và năm 2018 là 90,46% (tăng 0,67%). Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/doanh thu thuần năm 2017 là 2,31%, giảm xuống còn 1,74% năm 2018. Tỷ lệ chi phí bán hàng/doanh thu thuần giảm từ 0,91% xuống 0,42% giai đoạn 2017-2018. Và cuối cùng là tỷ lệ chi phí tài chính/doanh thu thuần tăng nhẹ từ 0,66% năm 2017 lên 0,71% năm 2018. Như vậy, nhìn chung tỷ lệ các khoản chi phí/doanh thu thuần năm 2018 của công ty đang có sự biến động theo hướng tích cực khi tỷ lệ chi phí quản lý bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều giảm, tỷ lệ giá vốn hàng bán và chi phí tài chính tuy có tăng nhưng không đáng kể. Đây là dấu hiệu cho thấy công tác quản lý chi phí của Công ty tương đối hiệu quả.

**Bảng 11: Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

*Đơn vị tính: đồng*



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
1	Chi phí nguyên vật liệu	-	-
2	Chi phí nhân công	17.682.070.713	10.982.104.249
3	Chi phí khấu hao TSCĐ	2.025.180.961	989.494.543
4	Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	238.352.771.240	17.727.031.877
	<i>Chi phí thi công các hạng mục công trình</i>	<i>114.183.435.897</i>	-
	<i>Chi phí GPMB thực hiện qua trung tâm quỹ đất các địa phương</i>	<i>101.658.621.451</i>	-
	<i>Chi phí nghiệm thu tư vấn thiết kế khảo sát các dự án</i>	<i>14.170.323.790</i>	<i>6.073.625.877</i>
	<i>Chi phí lãi vay vốn hóa</i>	-	<i>4.740.556.583</i>
	<i>Chi phí sự kiện bán hàng, mua quà tặng khách hàng, biển quảng cáo dịch vụ quảng cáo bán hàng</i>	<i>3.524.359.324</i>	<i>1.308.354.340</i>
	<i>Chi phí thuê văn phòng, truyền thông, phần mềm... phục vụ hoạt động quản lý doanh nghiệp</i>	<i>4.816.030.778</i>	-
	<i>Chi phí dịch vụ mua ngoài khác</i>	-	<i>604.495.077</i>
5	Chi phí khác bằng tiền	150.316.182.373	118.695.916.693
	<i>Chi phí GPMB (*)</i>	<i>87.675.375.744</i>	<i>18.108.705.294</i>
	<i>Thuế (**)</i>	<i>50.666.179.000</i>	<i>36.045.189.400</i>
	<i>Lãi vay vốn hóa</i>	<i>9.976.891.075</i>	-
	<i>Chi phí bằng tiền khác</i>	<i>1.997.736.554</i>	<i>36.045.189.400</i>
	<i>Chi phí thi công công trình (***)</i>	-	<i>59.415.662.069</i>
	<i>Chi phí nghiệm thu tư vấn thiết kế khảo sát các dự án</i>	-	<i>233.886.078</i>
	<i>Chi phí thuê văn phòng, kiểm toán, phần mềm...phục vụ hoạt động quản lý doanh nghiệp</i>	-	<i>2.987.743.052</i>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>408.376.205.287</b>	<b>143.394.547.362</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Kosy*

(\*) Chi phí dịch vụ mua ngoài năm 2018 tăng đột biến so với năm 2017 do một số chỉ tiêu chi phí thi công các hạng mục công trình tăng, chi phí giải phóng mặt bằng chi qua các trung tâm quỹ đất, năm 2017 đang được trình bày ở mục chi phí bằng tiền khác.

(\*) và (\*\*): Các khoản chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công công trình của các dự án mà Công ty làm chủ đầu tư đã được tập hợp và ghi nhận trong BCTC vào tài khoản 154 - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Khi trình bày thuyết minh chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố, Công ty đã tổng hợp các chi phí này vào mục chi phí bằng tiền khác để trình bày chi tiêu "Chi phí theo yếu tố". Vì vậy, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thi công công trình không đưa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang hoặc giá vốn.

(\*\*): Chi tiết chi phí thuế của Công ty như sau:

**Bảng 12: Chi tiết chi phí thuế của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<i>Tiền sử dụng đất dự án Lào Cai</i>	<i>23.930.448.000</i>	<i>26.595.000.000</i>
<i>Tiền sử dụng đất dự án Cầu Gỗ</i>	<i>13.711.629.600</i>	<i>3.500.000.000</i>
<i>Tiền sử dụng đất dự án Gia Sàng</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa dự án Bắc Giang</i>	<i>1.880.868.000</i>	<i>946.489.400</i>
<i>Tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa dự án Sông Công</i>	<i>1.143.233.400</i>	<i>-</i>
<i>Tiền thuế môn bài năm 2017</i>	<i>-</i>	<i>4.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>50.066.179.000</b>	<b>36.045.189.400</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

## **6.5. Trình độ công nghệ**

Đối với các dự án phân lô bán nền, do yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư đô thị không ở mức cao nên các yêu cầu công nghệ trong thi công, sản xuất không lớn. Công ty và các nhà thầu sử dụng các phương pháp thi công và quy định quản lý chất lượng theo quy chuẩn hiện hành của ngành xây dựng. Trong quá trình thi công và quản lý nhà thầu thi công, Công ty áp dụng nguyên lý của phương pháp sơ đồ PERT (Program and Evaluation Review Technique) để tối ưu hóa hoạt động, giảm chi phí phát sinh trên công trường.

Đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo hướng tổ chức khai thác dịch vụ giá trị gia tăng bền vững, tùy theo đặc thù của từng dự án, Công ty sẽ áp dụng các công nghệ thích hợp để tối ưu hóa hoạt động phục vụ khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp đảm bảo nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng lợi ích cho các bên.

Do Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên không có những máy móc thiết bị chuyên dùng mà chủ yếu là các công cụ, thiết bị quản lý, phương tiện vận tải.

## **6.6. Tình hình nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới**

Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, việc chuyển hướng chiến lược từ đầu tư kinh doanh dự án phân lô bán nền sang các dự án tập trung khai thác các dịch vụ giá trị gia tăng bền vững đã tạo điều kiện phát triển hàng loạt các sản phẩm, dịch vụ bất động sản mới như: quản lý khai thác biệt thự đã chuyển nhượng cho khách hàng; quản lý khai thác các tổ hợp thể thao, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, trung tâm hội nghị hội thảo; quản lý khai thác các dịch vụ lưu trú, văn phòng cho thuê,...

Trong lĩnh vực thương mại, Công ty Cổ phần Kosy không ngừng đa dạng hóa danh mục các mặt hàng cung cấp cho khách hàng cũng như mở rộng mạng lưới phân phối sản phẩm. Ngoài các mặt hàng kinh doanh truyền thống chính như thép cuộn, thép cây, thép hình..., trong tương lai, Công ty dự kiến sẽ tìm hiểu các mặt hàng thép mới, hiện đại hơn, đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người tiêu dùng.

Để triển khai thực hiện các sản phẩm dịch vụ mới, Công ty sẽ thành lập bộ phận nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm kết hợp với việc thu hút một số cổ đông chiến lược có thể mạnh trong lĩnh vực kiên quan để tạo ra các sản phẩm dịch vụ mới có sức cạnh tranh cao trong khu vực tỉnh lân cận Hà Nội.

## **6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, hiện tại CTCP Kosy đang áp dụng các quy định quản lý chất lượng hiện hành theo Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và Luật Đầu tư. Việc tuân thủ các quy định nêu trên đáp ứng yêu cầu bảo đảm chất lượng công trình, bảo đảm bàn giao nghiệm thu công trình với các cơ quan của Nhà nước, bảo đảm chất lượng công trình khi bàn giao cho khách hàng.

Để xây dựng một cơ cấu tổ chức vững mạnh và thống nhất, Kosy đã thiết lập nên một hệ thống chính sách và các nguyên tắc quản trị tiên tiến và toàn diện, trong đó bao gồm quy chế quản trị tập đoàn (Code of Practice) và hệ thống Quản lý Kinh doanh Toàn diện (Business Integrity Management System). Tất cả các Ban Quản lý dự án và Phòng Ban thuộc Tập đoàn Kosy đều tuân thủ chặt chẽ các nguyên tắc đặt ra trong Tuyên bố chính sách của Công ty. Bằng cách áp dụng các quy trình và phương pháp trong Hệ thống quản lý chất lượng (QMS), chất lượng dịch vụ được đảm bảo ở mức cao nhất với quá trình học hỏi và cải tiến diễn ra liên tục.

Hệ thống quản lý chất lượng QMS của Kosy một phần dựa trên các tiêu chuẩn về Hệ thống Quản lý Chất lượng thuộc các tiêu chuẩn ISO 9000. Việc sử dụng QMS hướng tới tăng cường tính hiệu quả và năng suất trong việc thực hiện các mục tiêu đề ra. QMS được thiết kế phù hợp với từng loại hình dịch vụ mà Công ty Cổ phần Kosy đang triển khai, đặc biệt trong lĩnh vực Bất động sản. Bên cạnh đó, quá trình làm việc được quản lý, giám sát thông qua nhật ký xuất nhập hàng, toàn bộ quy trình sản xuất kinh doanh của Công ty được quản lý chặt chẽ từ lúc nhập sản phẩm cho đến lúc cung ứng cho người tiêu dùng. Ngoài công tác tự kiểm tra của Công ty, còn có sự phối hợp kiểm tra, giám sát của các phản hồi của khách hàng để tiến hành nghiệm thu xác nhận chất lượng, khối lượng sản phẩm dịch vụ.

## **6.8. Hoạt động Marketing và bán hàng**

### **a) Hoạt động Marketing**

Hoạt động Marketing gắn liền với hoạt động marketing bán hàng cho các dự án theo định hướng của Công ty và hoạt động xây dựng, phát triển thương hiệu Kosy. Công ty thực hiện nghiên cứu, báo cáo về tình hình thị trường, nhu cầu của thị trường định kỳ để lãnh đạo công ty quyết định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư.

Bộ phận Marketing kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ để quyết định: Chiến lược kinh doanh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng cho các dự án của Kosy. Ngoài ra, bộ phận Marketing thực hiện và đánh giá các bước triển khai kế hoạch marketing tổng thể cho dự án, tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các chiến dịch truyền thông và quảng bá nhằm khuyến khích trương hình ảnh dự án.

Trong thời gian tới, CTCP Kosy sẽ tiếp tục phát huy các công cụ marketing trên và đặc biệt phát triển thêm các kênh thông tin quảng bá dự án, tăng tần suất xuất hiện trên các phương tiện thông tin đại chúng Trung ương như truyền hình, báo giấy, báo mạng, các website của các Hiệp hội và các đối tác; mở thêm kênh tiếp cận với các khu công nghiệp, các liên doanh nước ngoài trên địa bàn Hà Nội và các tỉnh lân cận phía Bắc phục vụ cho dự án Tổ hợp khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê.

Trong hoạt động truyền thông đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại hàng hóa và các hoạt động khác, Công ty sẽ tận dụng tối đa các công cụ digital marketing (tiếp thị kỹ thuật số) và xây dựng các sản phẩm truyền thông theo hướng content marketing (tiếp thị nội dung).

### **b) Hoạt động bán hàng**

Chính sách bán hàng của công ty là đưa ra những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, nhanh nhạy với những biến động của thị trường, luôn có chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng quan tâm mua và sử dụng sản phẩm và dịch vụ của công ty.

Bên cạnh đó, bộ phận Marketing luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực phân phối và đầu tư dự án. Vì vậy, mọi nỗ lực Marketing dự án của công ty đều hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

- **Sản phẩm và chính sách giá cả:** Kosy xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường. Phương châm của Kosy trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích, mỹ thuật cao, đảm bảo chất lượng. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, Kosy tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng/giá cả mang tính cạnh tranh cao so với các đơn vị cùng ngành. Kosy cũng áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, Kosy có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.

- **Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu:** Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình

với mục tiêu là nhà phát triển dự án hàng đầu và nhà phân phối dự án chuyên nghiệp, hiệu quả trên thị trường: Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối. Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu. Bên cạnh đó, Công ty cũng sử dụng biện pháp bảo vệ thương hiệu thông qua các hệ thống nhận dạng thương hiệu của công ty một cách nhất quán trên tất cả các tài liệu, vật phẩm quảng cáo.

#### **6.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Hiện tại, Công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại:



Logo của Công ty Cổ phần Kosy được thiết kế dựa trên 3 nét tính cách của thương hiệu, đó là: quyết liệt, chuyên nghiệp và trách nhiệm

Các tiêu chính này được thể hiện rõ nhất ở chữ O, cụ thể: chữ O được chia ra làm 2 phần bao gồm hình ảnh ngọn núi hùng vĩ phía dưới với đường chân trời mang nhiều năng lượng, một ngày mới, một khởi đầu mới phía trên;

Các chữ cái K, S, Y còn lại được dùng phong chữ san-serif (không chân), uppercase (viết hoa) để một lần nữa nhấn mạnh vào 3 yếu tố trên;

Hai tông màu chính được sử dụng là đỏ cam và xanh, vì đỏ cam thể hiện sự nhiệt huyết và quyết liệt trong khi các tông xanh dương thể hiện sự uy tín và chuyên nghiệp.

#### **6.10. Các hợp đồng, dự án lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 13: Dự án lớn đang và sẽ thực hiện**

<b>Dự án</b>	<b>Tổng diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng đầu tư (tỷ đồng)</b>	<b>Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)</b>
<b>Đang triển khai</b>	<b>1.084.789</b>	<b>2.506,032</b>	<b>3.894</b>
Kosy Mountain View - Lào Cai	380.000	1.419,7	1.800
Kosy Cầu Gò - Bắc Giang	88.701	93,45	170
Khu đô thị Kosy Sông Công – Thái Nguyên	387.800	481,4	892
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	84.730	277,673	695
Kosy Gia Sàng	143.558	233,809	337

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*



**Bảng 14: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện**

STT	Tên khách hàng	Số hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (ĐVT: tỷ đồng)
1	Công ty Cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	1412/2018/HĐKT/SST-KOSY	Bán chao đèn các loại	Tháng 12/2018	5,16
2	Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	03/2018/HĐKT/KOSY-HTVN	Bán sắt thép xây dựng các loại	Tháng 11/2018	12,33
3	Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	01/2018/HĐKT/KOSY-HTVN	Bán thiết bị điện (cáp, đèn, tủ điện...)	Tháng 11/2018	12,42
4	Công ty Cổ phần MBG Hòa Bình	1012/2018/HĐKT/HB-KOSY	Bán thiết bị điện (đèn, cáp, dây điện...)	Tháng 12/2018	10,33

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

## **7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

### **7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 – 2018 và Quý I/2019**

**Bảng 15: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Quý I/2019
1	Tổng giá trị tài sản	747.138.241.121	1.711.131.573.949	1.767.761.012.456
2	Vốn chủ sở hữu	449.140.010.810	1.116.703.928.696	1.125.202.149.765
3	Doanh thu thuần	407.688.516.205	900.017.949.547	293.871.808.005
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.890.276.796	60.276.297.882	9.067.761.144
5	Lợi nhuận khác	(1.320.034.820)	(2.250.833.344)	(69.540.075)
6	Lợi nhuận trước thuế	33.570.241.976	58.025.464.538	8.998.221.069

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Quý I/2019
7	Lợi nhuận sau thuế	26.518.838.246	45.063.917.886	8.498.221.069
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	6,19	5,76	0,76

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

Năm 2018, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 415 tỷ đồng lên 1.037,5 tỷ đồng tạo điều kiện thuận lợi về vốn để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, gia tăng lợi nhuận. Giá trị tổng tài sản năm 2018 tăng từ 747 tỷ đồng lên 1.711 tỷ đồng, tăng khoảng 129,05%. Doanh thu thuần tăng từ 407,69 tỷ đồng lên 900,018 tỷ đồng kéo theo lợi nhuận sau thuế tăng từ 26,52 tỷ đồng lên 45,06 tỷ đồng. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu trong 2 năm 2017 và năm 2018 đều ở khoảng xấp xỉ 6%, năm 2018 có giảm nhưng không đáng kể, chỉ gần 0,43%. Việc tăng vốn điều lệ trong năm vừa qua đã đem lại được những thành quả nhất định khi doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế đều có những sự tăng trưởng khá lớn với tốc độ tăng tương ứng khoảng 120,76% và 69,93%.

## **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

### **❖ Thuận lợi**

- Năm 2018, thị trường bất động sản được đánh giá về cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, các phân khúc thị trường và sản phẩm có sự tái cơ cấu hợp lý hơn. Đặc biệt, bất động sản ở các tỉnh cũng không chịu thua kém về sức hút đầu tư do giá cả và các ưu đãi đầu tư. Đặc biệt, trong năm 2018, có sự đầu tư mạnh của Nhà nước vào hệ thống hạ tầng giao thông đô thị như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Bình, Đồng Nai, Bình Dương... và cả những vùng sâu xa hẻo lánh như: Tây Nguyên, Tây Bắc... làm sôi động thị trường bất động sản tại những khu vực mới này.

- Tạo được niềm tin nơi khách hàng do chất lượng công trình là tiêu chí được Công ty đặt lên hàng đầu. Đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp cho Công ty duy trì khách hàng thân thiết và thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng.

- Tinh thần quyết tâm cao của Ban lãnh đạo cùng với trình độ chuyên môn cao của toàn thể cán bộ nhân viên công ty và nỗ lực không ngừng cùng sự gắn kết của các công ty thành viên, đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung.

- Luôn chú trọng công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, xây dựng và phát triển thương hiệu.

- Công ty đã có hệ thống khách hàng ổn định và có chính sách giá cả hợp lý;

- Đội ngũ lãnh đạo trẻ, trình độ cao, năng động.
- Sự đoàn kết, quyết tâm cố gắng của lãnh đạo Công ty và toàn thể người lao động trong công ty để hoàn thành kế hoạch đề ra.

❖ **Khó khăn**

- Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng.
- Mặc dù với quỹ đất lớn, Công ty còn đang trong giai đoạn triển khai dự án nên chưa đem lại doanh thu nhiều. Do đặc thù của dự án bất động sản nên doanh thu không đều.
- Trong năm 2019, khi sự gia tăng công suất của toàn ngành vật liệu xây dựng chưa có dấu hiệu dừng lại thì sự cạnh tranh được dự báo sẽ căng thẳng hơn so với những năm trước trong bối cảnh triển vọng tiêu thụ sản phẩm có dấu hiệu chững lại.
- Khó khăn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng: Công tác giải phóng mặt bằng còn chậm trễ, vướng mắc; việc thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ và tái định cư chậm triển khai chủ yếu do công tác quản lý đất đai từ những năm trước chưa chặt chẽ, đồng bộ. Việc quản lý hồ sơ địa chính chưa tốt của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cũng gây ra khó khăn trong việc lập hồ sơ đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân có liên quan. Để giải quyết khó khăn này, đối với từng dự án, Công ty đã xây dựng đội ngũ cán bộ phụ trách riêng về giải phóng mặt bằng để bám sát, đôn đốc quá trình thực hiện. Trong việc đối thoại, tiếp cận phương án đền bù cho từng hộ dân, Công ty đã linh hoạt áp dụng các biện pháp hỗ trợ gián tiếp khác như ưu đãi tạo việc làm, ưu đãi tái định cư,...
- Ngân hàng nhà nước thắt chặt tín dụng đối với các ngành rủi ro cao như chứng khoán, bất động sản. Nguồn vốn này sẽ gặp khó khăn và thu hẹp hơn do khó khăn về nguồn vốn trung - dài hạn trong khi các ngân hàng thương mại hầu như không còn dư địa về nguồn vốn ngắn hạn theo quy định của ngân hàng nhà nước. Từ ngày 1/1/2017, tín dụng BĐS sẽ được kiểm soát chặt chẽ theo đúng lộ trình của Thông tư 06/2016/TT-NHNN (thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước). Thông tư này sẽ nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200% và hạn chế dần việc sử dụng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn. Đây sẽ là thách thức lớn của thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung bởi nguồn vốn tín dụng có vai trò quyết định trong sự phát triển của thị trường với ước tính cơ cấu vốn chiếm 70-80% giá trị.
- BĐS phân hóa mạnh, chỉ một số dự án cục bộ có ưu thế tài chính, sản phẩm mới có thể tiêu thụ thuận lợi. Một số dự án đã triển khai sẽ được hoàn thành trong khi một số dự án chuẩn bị khởi công sẽ có thể bị đình hoãn.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Công ty Cổ phần Kosy là một công ty hoạt động đa ngành với lĩnh vực mũi nhọn là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Được thành lập cách đây gần 10 năm, Công ty đã xây dựng được cho mình một chỗ đứng nhất định trên thị trường dựa trên những thế mạnh đặc trưng của công ty.

**Về uy tín:** Thương hiệu của Công ty còn ít người biết trên thị trường, tuy nhiên đối với các đối tác của Công ty, Kosy được đánh giá rất cao bởi uy tín của mình, kể cả những đối tác có yêu cầu khắt khe nhất về chất lượng kỹ mỹ thuật, tốc độ thi công, mức độ an toàn và sự yên tâm về chi phí đầu tư cho công trình. Kosy luôn nỗ lực ở mức cao nhất để đảm bảo cam kết với khách hàng và đảm bảo chất lượng các sản phẩm cung cấp tới khách hàng và đối tác.

**Về quản lý:** Ngay từ khi mới hoạt động, Kosy luôn coi công tác quản lý là trọng tâm hàng đầu cần được xây dựng và nâng cao. Công ty đã rất tích cực nghiên cứu học hỏi để nâng cao trình độ quản lý, áp dụng hệ thống quản lý khoa học, tiên tiến và có tính chuyên nghiệp cao. Các báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán chuyên nghiệp, có uy tín, được các cơ quan chức năng công nhận.

**Về nhân sự:** Công ty có đội ngũ lãnh đạo trẻ, trình độ cao, năng động, nhiệt huyết kết hợp với các chuyên gia hàng đầu giàu kinh nghiệm trên nhiều lĩnh vực đã tạo nên tiềm lực và sức cạnh tranh của Công ty. Trong quá trình hội nhập và phát triển của đất nước hiện nay tạo ra nhiều cơ hội nhưng cũng không ít thách thức đối với mỗi doanh nghiệp. Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đoàn kết, tập trung trí tuệ và mọi nguồn lực, nắm bắt thời cơ, vượt qua thách thức hoạt động kinh doanh hiệu quả, thực hiện tốt các mục tiêu đã đề ra. Với sự cố gắng, nỗ lực không ngừng, Công ty quyết tâm xây dựng, phát triển lớn mạnh để trở thành thương hiệu có uy tín tại Việt Nam và Quốc tế.

**Về công nghệ:** hiện Kosy đang nắm vững những công nghệ thi công tiên tiến nhất từ công tác nền móng, kết cấu bê tông cốt thép đến các công tác hoàn thiện và thi công điện nước, trang trí nội thất cũng như nắm vững quy trình thi công lắp đặt các vật liệu kỹ thuật như vật liệu chống thấm, vật liệu cách âm, cách nhiệt, chống trượt...

**Về quỹ đất:** Do những năm trước đây Công ty tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một thời gian dài, do đó hiện tại công ty đang sở hữu một quỹ đất lớn lên tới hàng triệu mét vuông, có vị trí đắc địa tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc (Lào Cai, Ninh Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang...), làm tiền đề để công ty phát triển những dự án Bất động sản tạo nên thương hiệu và tên tuổi của mình trong tương lai. Hiện nay, do sự phát triển ồ ạt của thị trường Bất động sản, quỹ đất phát triển đô thị có vị trí tốt ngày một khan hiếm, do đó việc sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí đắc địa sẽ tạo nên một lợi thế cạnh tranh không nhỏ đối với Kosy.

Hiện nay, công ty đang triển khai đồng loạt một số dự án quy mô lớn có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng. Đến khi một số dự án đã bắt đầu đi vào hoạt động thì thương hiệu của Công ty sẽ nhanh chóng lớn mạnh và phát triển.

## **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Thị trường Bất động sản Việt Nam sau những năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu âm lên, theo đó thanh khoản thị trường có những sự gia tăng đáng kể. Nguyên nhân chính là do sự hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế, cụ thể:

### **❖ Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt**

Năm 2018 với tốc độ tăng trưởng GDP 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008. Thành tựu tăng trưởng kinh tế ấn tượng năm 2018 cùng những động lực tăng trưởng mới sẽ tiếp tục là lực đẩy cho tăng trưởng kinh tế năm 2019. Theo dự báo của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, nền kinh tế Việt Nam năm 2019 sẽ chịu nhiều tác động bởi yếu tố quốc tế biến động khó lường như chiến tranh thương mại Mỹ Trung. Tuy nhiên, nếu tiếp tục cải cách thể chế và môi trường kinh doanh mạnh mẽ hơn nhằm gia tăng đầu tư tư nhân; thực hiện mạnh mẽ tái cơ cấu kinh tế, kinh tế Việt Nam có thể đạt mức tăng trưởng 7%. Yếu tố này sẽ giúp cải thiện tâm lý người tiêu dùng, làm tăng sức mua cho thị trường Bất động sản.

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, lạm phát năm 2018 ở con số 3,54%. Năm 2019, lạm phát được dự báo sẽ thấp hơn mức 3,54% của năm 2018.

Bên cạnh đó, lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở... Điều này giúp cho thị trường Bất động sản trở nên thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ khách hàng cũng như nhà đầu tư.

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung trong năm 2018, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (FDI) đạt 35,46 tỷ USD, bằng 98,8% so với cùng kỳ năm 2017. Ước tính các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã giải ngân 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với cùng kỳ năm 2017. Cụ thể, tính đến 20/12/2018, cả nước có 3.046 dự án mới được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với tổng vốn đăng ký cấp mới gần 18 tỷ USD, bằng 84,5% so với cùng kỳ năm 2017; có 1.169 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký thêm 7,59 tỷ USD, bằng 90,3% so với cùng kỳ năm 2017.

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có Bất động sản nhà ở.

Sự phát triển của thị trường bất động sản là cơ hội thuận lợi để Công ty tiếp tục phát triển ngành kinh doanh vật liệu xây dựng thông qua việc cung cấp các sản phẩm này đến các chủ đầu tư dự án trên địa bàn thành phố và cả nước.

#### **❖ Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị**

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, theo đó, mục tiêu đến năm 2020 như sau:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người;



- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup> nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;
- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;
- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên;
- Đến năm 2030, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

Ngoài ra, Quyết định cũng tiếp tục đề cập đến việc triển khai các chương trình, đề án nhà ở trọng điểm giai đoạn 2011- 2020 đã được phê duyệt: Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường Đại học, cao đẳng; Chương trình phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp; Chương trình cải tạo, nâng cấp các khu nhà ở cũ để chỉnh trang đô thị theo quy hoạch ...

Với quan điểm của Chính phủ coi phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội đã mở ra triển vọng phát triển trong tương lai của ngành Bất động sản, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong ngành có nhiều cơ hội kinh doanh, tiếp cận với vốn, khoa học kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý mới.

#### **❖ Nguồn cung ứng dồi dào**

Trong 9 tháng đầu năm 2018, số doanh nghiệp mới trong lĩnh vực bất động sản đạt hơn 5.000, tăng 41,6% so với cùng kỳ năm trước, chiếm 5,1% tổng số doanh nghiệp đăng ký. Theo báo cáo của Tổng Cục thống kê, 9 tháng đầu năm 2018, hoạt động kinh doanh bất động sản của cả nước tăng 4,04%, đóng góp vào GDP 0,24 điểm phần trăm, là mức tăng trưởng cao nhất cao nhất trong cùng kỳ so sánh 4 năm trở lại đây. Cũng theo thống kê, 9 tháng đầu năm 2018, hoạt động kinh doanh bất động sản thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn thứ 2 với vốn đăng ký của các dự án được cấp phép mới đạt 4,95 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 35,1% tổng vốn FDI đăng ký cấp mới.

Năm 2018 tiếp tục là năm số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì ở mức cao. Tính đến hết tháng 11/2018, thị trường Hà Nội có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017. Còn tại Thành phố Hồ Chí Minh có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với 2017 (chưa tính gần 10.000 căn Vingroup dự kiến mở bán cuối năm).

Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, phân khúc cao cấp và hạng sang ghi nhận mức tăng vào khoảng 8 - 9% so với năm ngoái. Loại hình nhà ở trung cấp, bình dân gần như ít biến động, chỉ những dự án đẹp mới có mức tăng tầm 1 - 3%. Dự kiến giá nhà cao cấp có thể tăng lên đến 6.000 -

7.000 USD/m<sup>2</sup> khi nguồn cung trong trung tâm hạn chế. Còn phân khúc trung cấp sẽ ổn định và khó tăng giá cao.

Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư. Điều này có thể thấy ở phân khúc cao cấp và hạng sang, nhu cầu mua đầu tư chiếm đến 61% thay vì 50% như 2017, khách hàng mua để ở chỉ chiếm 26% và đầu tư ngắn hạn tầm 13%, trong khi năm 2017 mua để ở là 35% và đầu tư ngắn hạn là 15%.

Năm 2018 cũng là năm ghi nhận sự thay đổi trong nhu cầu mua nhà của khách ngoại. Nếu như năm 2017, Việt kiều là đối tượng người nước ngoài chính mua bất động sản Việt Nam thì năm 2018, 70% lượng khách nước ngoài mua nhà là nhà đầu tư Trung Quốc, Hàn Quốc và Mỹ với tỷ lệ lần lượt là 41%, 19% và 3%.

Việc các doanh nghiệp áp dụng công nghệ 4.0 trong thời gian vừa qua dự báo sẽ mở ra cơ hội đầu tư lớn đối với nhiều doanh nghiệp địa ốc. Đặc biệt, trong thời gian tới, thị trường miền Bắc sẽ sôi động hơn khi nhiều doanh nghiệp bắt đầu “Bắc tiến”. Bên cạnh đó, nhà đất tại các tỉnh phía Bắc xung quanh Hà Nội như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hà Nam có thể sẽ sôi động. Một số huyện có thông tin lên quận hiện đã tăng lượng tìm kiếm sẽ có nhiều người quan tâm và đầu tư hơn trong năm 2019.

Ở phía Nam, thị trường sẽ tiếp tục dành sự quan tâm cho phân khúc chung cư bình dân. Các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai sẽ có bước phát triển vào năm 2019 do quỹ đất ở nội đô đang ngày càng co hẹp.

Tổ chức nghiên cứu quốc tế Business Monitor International - BMI dự báo, tốc độ tăng trưởng thực trung bình của ngành xây dựng vào khoảng 6%/năm trong giai đoạn 2016 - 2024 (cao hơn mức trung bình 4,4%/năm của giai đoạn 2013 - 2015).

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Để đáp ứng tốc độ phát triển của nền kinh tế thì cần phải có một hệ thống cơ sở hạ tầng tốt, đáp ứng được nhu cầu đi lại và vận chuyển của người dân cũng như doanh nghiệp. Do đó Chính phủ trong các năm qua đã chủ trương dành nhiều nguồn vốn để phát triển cơ sở hạ tầng khắp đất nước, trong đó đặc biệt chú trọng khu vực phía Nam nơi tập trung nhiều khu công nghiệp lớn. Đây là cơ hội lớn cho các công ty cơ sở hạ tầng nói chung và Kosy nói riêng; Ban Lãnh đạo Kosy cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề Công ty đang tham gia đầu tư nói riêng và phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

#### ❖ **Nhu cầu đầu tư và tiêu dùng tăng cao**

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây được duy trì ở mức tốt nhất thế giới, kéo theo sự tăng lên trong thu nhập của dân cư, do đó nhu cầu tiêu dùng và đầu tư cũng sẽ tăng theo tương ứng.

Về xu thế, theo các chuyên gia, sẽ có sự chuyển hướng sang phân khúc bất động sản vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp. Mặc dù hiện nay thị trường đang lệch pha cung cầu, có xu thế lệch về phía phân khúc bất động sản cao cấp

nhưng từ năm 2018 trở đi cục diện có thể từng bước thay đổi. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi, quy mô dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ nên sức cầu lớn. Một yếu tố khác nữa là hiện nay các bạn trẻ đang muốn ra sống độc lập với gia đình. Bên cạnh đó, tỷ suất sinh lợi cũng là điểm hấp dẫn với các nhà đầu tư.

Hiện nay, do sự tăng trưởng quá nóng trong thời gian qua, tín dụng bất động sản đang bị siết chặt cộng với áp lực nợ xấu bất động sản đang gia tăng, vì thế các ngân hàng đang hạn chế cho vay trung và dài hạn để giảm thiểu rủi ro nên nguồn cung năm 2018 có sự suy giảm.

Tuy nhiên, nhìn vào cơ hội đầu tư trong các kênh đầu tư hiện nay như vàng, chứng khoán, gửi tiết kiệm, các chuyên gia cho rằng kênh bất động sản vẫn được ưu tiên lựa chọn hơn do tiền gửi ngân hàng thiếu hấp dẫn về tích sản; vàng đang trong xu thế giảm giá; tỷ giá khó tăng hơn 5%; chứng khoán còn nhiều rủi ro, khó thu hút người mới.

Năm 2019, mặc dù chịu tác động không nhỏ từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, kinh tế Việt Nam năm 2019 được dự báo khả quan theo đà tăng trưởng tích cực của năm 2018 với tốc độ tăng trưởng kinh tế ước vào khoảng 7%, chênh lệch không nhiều so với tốc độ tăng trưởng 7,08% của năm 2018. Điều này giúp thị trường bất động sản hoạt động ổn định, không gặp xáo trộn gì lớn.

#### **❖ Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi**

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 07/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu Bất động sản tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường Bất động sản cả nước nói chung và khu vực miền Bắc nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu Bất động sản để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua Bất động sản. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu Bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường Bất động sản Việt Nam.

### **8.3. So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành**

**Bảng 16: Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Tên doanh nghiệp (Mã cổ phiếu)	Số lượng CP lưu hành	Tổng tài sản 31.12.2018	Vốn CSH 31.12.2018	Doanhthu thuần 2018	LNST 2018	ROE (%)	ROA (%)
-----	-----------------------------------	----------------------------	-------------------------------	-----------------------	---------------------------	--------------	------------	------------

		(triệu CP)						
1	CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP Hồ Chí Minh (FDC)	38,63	944.376	555.301	397.982	(33.845)	(6,34)	(3,75)
2	CTCP Đầu tư Năm Bẩy Bẩy (NBB)	97,57	5.118.667	2.070.645	1.139.374	154.463	7,73	3,06
3	CTCP Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SJS)	114,86	6.451.992	2.251.956	467.073	113.565	5,02	1,78
4	CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (HAR)	101,35	1.180.127	1.050.066	186.834	11.315	1,07	0,89
5	CTCP Đầu tư Văn Phú Invest (VPI)	160	6.722.364	2.457.569	258.265	435.320	19,37	8,32
6	Công ty Cổ phần Kosy (KOS)	103,75	1.711.132	1.116.704	900.018	45.064	5,76	3,67

*Nguồn: Tổng hợp*

Việc so sánh chỉ số tài chính của các công ty kinh doanh bất động sản chỉ có tính tương đối, thường chỉ phản ánh hiệu quả hoạt động của các công ty này trong quá khứ mà ko thể hiện được giá trị tiềm năng và các lợi thế riêng biệt của từng công ty do việc kinh doanh bất động sản mang tính đặc thù rất cao. Hiện tại, do chưa triển khai xong các dự án của mình, các dự án của Công ty mới ghi nhận được một phần nhỏ lợi nhuận (dự án Kosy Mountain View Lào Cai, Kosy Cầu Gò - Bắc Giang, Kosy Sông Công – Thái nguyên, dự án Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang), có dự án vẫn còn đang trong giai đoạn triển khai và dự kiến sẽ được bán và ghi nhận doanh thu cuối năm 2019 như dự án Kosy Gia Sàng – Thái Nguyên, nhưng Công ty cũng đã có kết quả lợi nhuận khả quan từ các hoạt động khởi đầu như kinh doanh bất động sản, hoạt động đầu tư tài chính, kinh doanh thương mại... Công ty kỳ vọng vào các dự án đang triển khai và dự kiến trong các năm tới đây sẽ là hoạt động đem lại lợi nhuận chính cho Công ty.

#### **8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**

Những năm gần đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia có nền kinh tế tăng trưởng năng động nhất khu vực châu Á - Thái Bình Dương cũng như trên thế giới, kéo theo sự tăng lên trong thu nhập của dân cư, do đó nhu cầu tiêu dùng và đầu tư cũng sẽ tăng theo tương ứng. Thêm vào đó, dân số tăng nhanh và tốc độ đô thị hóa lớn kéo theo sự tăng cao về nhu cầu nhà ở, đặc biệt là ở các đô thị lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng. Đi cùng với đó là xu hướng hưởng thụ cuộc sống thoải mái tại các khu dân cư với đầy đủ các tiện ích đi kèm. Với định hướng phát triển

các khu đô thị, khu dân cư phức hợp với đầy đủ các dịch vụ tiện ích đi kèm của mình, Kosy tin tưởng rằng công ty đang đi đúng theo xu hướng phát triển của ngành Bất động sản hiện tại.

Hướng phát triển của công ty trong việc bảo đảm và nâng cao chất lượng các đô thị, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của xã hội, của ngành mà Nhà nước đang khuyến khích nhằm chống lại những tiêu cực trong ngành đưa đến những công trình kém chất lượng.

Ngoài ra, hiện tại sự cạnh tranh tại các đô thị lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng đã là quá lớn, quỹ đất ngày càng bị thu hẹp và giá nhà ở tăng cao vượt quá khả năng chi trả của người dân, do đó hàng loạt các doanh nghiệp bất động sản trong đó có Kosy đã mở rộng hơn thị trường của mình, tìm kiếm quỹ đất tại các khu đô thị nhỏ hơn để phát triển hoạt động kinh doanh.

Về mặt kỹ thuật, theo chính sách của Nhà nước, ngành xây dựng Việt Nam cần phấn đấu để đuổi kịp các nước tiên tiến trên thế giới, nắm bắt công nghệ hiện đại cũng như trình độ quản lý cao để đáp ứng nhu cầu phát triển chung của đất nước. Kosy, với ước muốn vươn tầm trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam luôn cố gắng hết mình để học hỏi kinh nghiệm và công nghệ thông qua sự hợp tác với các đối tác trong nước và quốc tế.

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1. Tình hình lao động**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 20/6/2019, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 139 người.

**Bảng 17: Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 20/6/2019**

<b>STT</b>	<b>Cơ cấu nhân sự</b>	<b>Số người</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Phân loại theo loại hợp đồng</b>		
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	20	14,4
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	113	81,2
3	Hợp đồng thời vụ	6	4,4
<b>II</b>	<b>Phân loại theo giới tính</b>		
1	Nam	107	77
2	Nữ	32	23
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ lao động</b>		
	Trình độ Đại học và trên Đại học	95	68
	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	32	23



	Trình độ phổ thông	12	8
--	--------------------	----	---

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

## **9.2. Chính sách đối với người lao động**

### **❖ Định hướng xây dựng chính sách đối với người lao động:**

Nhằm vươn tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty nhằm gia tăng về chất.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ, chính sách quy định.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín Công ty.
- Bố trí, đào tạo, luân chuyển và phát triển nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.
- Nâng cao năng suất, chất lượng lao động trong toàn Công ty, đảm bảo tốc độ tăng lao động thấp hơn tốc độ tăng doanh thu.
- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách, quy trình, quy chế từ tuyển dụng - đào tạo - sử dụng - đánh giá - đãi ngộ phù hợp.
- Đào tạo nâng cao trình độ quản lý, chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV, đặc biệt là đội ngũ kinh doanh và thị trường.
- Xây dựng, ban hành hệ thống tiêu chuẩn chức danh công việc, chính sách nhân viên và chế độ lương, thưởng, đãi ngộ theo năng lực và hiệu quả công việc, đảm bảo cạnh tranh so với thị trường nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc và gắn bó lâu dài với Công ty.

### **❖ Chính sách, chế độ cụ thể đối với người lao động:**

#### **a. Chế độ làm việc**

Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động. Người lao động được hưởng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định.

Công ty thực hiện chế độ làm thêm giờ, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ theo đúng Luật hiện hành.

#### **b. Chính sách tuyển dụng và đào tạo**

Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo và tự đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ CBCNV làm việc tại công ty, đặc biệt là đội ngũ cán bộ nhân viên phòng dự án và kinh doanh. Trong năm, Công ty đã tổ chức cho người lao động tham gia nhiều khóa đào tạo do Công ty tổ chức.

**c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Công tác trả lương, trả thưởng luôn được cải tiến phù hợp với kết quả lao động của người lao động. Người lao động làm việc tại công ty được ký hợp đồng lao động và được công ty mua bảo hiểm các loại (trừ một số lao động thử việc hoặc trong thời gian đào tạo).

**d. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp**

Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động theo quy định của Bộ Luật Lao động. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tổ chức cho cán bộ, công nhân viên khám sức khỏe định kỳ, Công ty thực hiện đúng theo quy định.

**10. Chính sách cổ tức**

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở:

- Lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác, trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty.

- Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

- Việc chi trả cổ tức bằng tiền hoặc cổ phiếu được căn cứ tình hình thực tế và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán công nợ.

Căn cứ theo Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức. Mức cổ tức hàng năm được trích ra từ nguồn lợi nhuận được giữ lại của Công ty sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật. Số cổ tức được chia cho cổ đông theo phần vốn góp.

Do Công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng nên không thực hiện chi trả cổ tức trong giai đoạn 2015-2017.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2019, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 với tỷ lệ chi trả cổ tức 5%.

**11. Tình hình hoạt động tài chính**

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

### **11.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua**

#### **11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định**

Công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có sự thay đổi gì trong chính sách khấu hao.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<b><u>Tài sản</u></b>	<b><u>Khung khấu hao</u></b>
Máy móc và thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	1,5- 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

(\*): Tài sản cố định là xe cũ được trích khấu hao theo thời gian sử dụng còn lại

#### **11.1.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản nợ vay của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả cán bộ công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam - Chi nhánh miền Bắc đã xác nhận Công ty Cổ phần Kosy không có nợ phải trả quá hạn trên một năm tính đến thời điểm đăng ký niêm yết

#### **11.1.3. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

**Bảng 18: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Nội dung</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.551.403.730	11.721.981.624	8.221.981.624
Thuế thu nhập cá nhân	133.508.910	271.103.216	590.302.542
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (tiền sử dụng đất phải nộp)	-	17.813.510.300	69.144.559.600
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	1.880.868.000	1.880.868.000

<b>Tổng cộng</b>	<b>6.684.912.640</b>	<b>31.687.803.140</b>	<b>79.837.711.766</b>
------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty Cổ phần Kosy*

Với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, số dư tại thời điểm 31/12/2018 là 11.721.981.624 đồng. Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2018, thời hạn nộp là 31/03/2019. Trong quý I/2019, Công ty đã thực hiện nộp 4.000.000.000 đồng tiền thuế, ngày 16/05/2019 nộp thêm 1.720.000.000 đồng. Ngày 07/06/2019, Công ty tiến hành nộp toàn bộ số thuế TNDN còn phải nộp năm 2018, hoàn thành nghĩa vụ thuế TNDN đối với Nhà nước.

Với khoản thuế thu nhập cá nhân, số dư tại thời điểm 31/12/2018 là 271.103.216 đồng, chủ yếu là thuế thu nhập cá nhân tạm tính của quý IV/2018. Trong quý I/2019, Công ty đã tiến hành nộp 142.720.463 đồng tiền thuế. Tại thời điểm 31/03/2019, số dư thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp là 590.302.542 đồng, tăng do phát sinh thêm khoản thuế thu nhập cá nhân tạm tính của quý I/2019.

Thuế nhà đất, tiền thuê đất tại thời điểm 31/12/2018 số dư là 17.813.850.300 đồng gồm: Tiền sử dụng đất dự án Cầu Gò là 13.711.629.600 đồng do đang làm thủ tục điều chỉnh lại quy hoạch của dự án nên chưa thể tính toán chính xác số tiền sử dụng đất phải nộp sau điều chỉnh. Tiền sử dụng đất của dự án Lào Cai: 4.102.220.700 đồng, Công ty đã nộp 4.002.980.700 đồng ngày 15/01/2019. Còn lại do theo quyết định số 4188/QĐ-UBND tỉnh Lào Cai ngày 21/12/2018 điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Lào Cai nên chưa tính toán chính xác số tiền sử dụng đất phải nộp.

Thuế nhà đất, tiền thuê đất tại thời điểm 31/03/2019 số dư là 69.144.559.600 đồng, tăng so với 31/12/2018 do tăng tiền sử dụng đất của dự án Bắc Giang là 55.333.690.000 đồng theo thông báo số 5880/TB-CT của Cục thuế Bắc Giang ngày 25/12/2018. Trên thực tế, khi triển khai dự án, Công ty sẽ nộp tiền thuế nhà đất/thuế sử dụng đất và các thuế có liên quan khác để hoàn thành việc chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) cho khách hàng mua khi khách hàng đã đóng toàn bộ tiền mua đất theo đúng nội dung hợp đồng.

Hiện tại, Dự án mới bắt đầu triển khai bán hàng, dòng tiền thu được từ bán hàng mới là tiền đặt cọc/đóng theo tiến độ của hợp đồng mua bán đất, do vậy dòng tiền chưa nhiều nên Kosy phải tính toán hợp lý việc nộp các khoản thuế đất, tiền thuê đất và dòng tiền để tiếp tục phát triển chính dự án. Công ty đã làm việc với cơ quan thuế và có kế hoạch nộp các khoản chậm nộp tồn đọng và chủ động ghi nhận theo thông báo của cơ quan thuế. Để đảm bảo việc thanh toán theo kế hoạch, công ty đã xây dựng lộ trình thanh toán trong năm 2019. Công ty đã cân đối dòng tiền của Công ty để tính toán việc nộp thuế đất cho dự án vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo dòng tiền kinh doanh của dự án và đảm bảo quyền lợi của người mua. Dự kiến KOS sẽ hoàn

thành việc nộp tiền thuế đất và lãi phát sinh (nếu có) đối với các khoản thuế nhà đất, tiền thuê đất của dự án Cầu Gò và dự án Bắc Giang trong Quý IV/2019.

Trong hai năm 2017 và 2018, Công ty có phát sinh khoản tiền phạt truy thu thuế với giá trị lần lượt là 1,3 tỷ đồng và 1,7 tỷ đồng. Cụ thể như sau:

**Về khoản tiền phạt truy thu thuế năm 2018 với tổng số tiền 1.747.014.973 gồm:** Khoản truy thu thuế và phạt nộp chậm thuế theo Biên bản quyết toán thuế căn cứ theo Quyết định số 78797/QĐ-CT-TTr1 ngày 29/11/2018: 724.779.774 đồng. Tiền chậm nộp thuế TNDN, TNCN,GTGT: 354.468.685 đồng. Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất và thuế GTGT vãng lai của dự án Sông Công: 585.766.514 đồng căn cứ theo Thông báo số 110/TB-CCT ngày 5/3/2018. Tiền phạt hành chính khác: 82.000.000 đồng.

**Về khoản tiền phạt truy thu thuế năm 2017 với tổng số tiền: 1.318.609.496 đồng gồm:** Tiền phạt nộp chậm thuế đất dự án Lào Cai: 1.078.973.240 đồng. Tiền chậm nộp thuế TNDN, TNCN, GTGT: 234.496.608 đồng. Tiền lãi chậm nộp BHXH: 5.139.648 đồng.

#### **11.1.4. Trích lập các quỹ theo luật định**

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh và đảm bảo tuân thủ Điều lệ của Công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành. Hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua tuy đạt hiệu quả nhưng những năm qua Công ty đang tập trung nguồn tài trợ hoạt động đầu tư mở rộng dự án nên ĐHCĐ đã thống nhất việc chưa trích lập quỹ trong thời gian này. Tính đến thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa tiến hành trích lập quỹ. Việc chưa trích lập quỹ không vi phạm Điều lệ của Công ty cũng như quy định của pháp luật hiện hành.

Trong thời gian tới, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đi vào ổn định, Công ty sẽ trích lập các quỹ theo quy định.

#### **11.1.5. Tổng dư nợ vay**

**Bảng 19: Các khoản vay của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	101.894.477.289	63.367.991.705	53.730.499.992
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	58.474.185.270	240.463.750.016	239.881.125.018



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
<b>Tổng cộng</b>	<b>160.368.662.559</b>	<b>303.831.741.721</b>	<b>293.611.625.010</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

**Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2018:**

**Bảng 20: Các khoản vay ngắn hạn của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Dư nợ tại ngày 31/12/2018	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản bảo đảm	
1	Công ty TNHH Next One Việt Nam	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 18/01/2018	5.300.000.000	07/01/2019	13,5	Tín chấp (*)	
		Hợp đồng vay vốn số 04-06/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 04/06/2018	9.000.000.000	31/01/2019			
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng hạn mức tín dụng số 03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/01/2018					Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2018/HĐTC-PN/SHB.110214 ngày 18/01/2018 (xe ô tô Lexus 30E-172.07); và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1617.2018/HĐTC – BTB/SHB.2018 ngày 07/07/2018 (quyền sử dụng đất tại Phú Đô – Nam Từ Liêm – Hà Nội)
		Khế ước nhận nợ số 06/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/09/2018	3.990.000.000	18/01/2019	9,5		
		Khế ước nhận nợ số 07/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 23/10/2018	3.565.000.000	23/02/2019			
		Khế ước nhận nợ số 08/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 07/11/2018	830.000.000	07/03/2019			
3	Ngân hàng	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/HĐTDHM ngày 12/04/2018					
		10/02/2018/HĐTCCT	2.780.000.000	21/01/2019	8,3	Thế chấp 67	

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Liên doanh Việt Nga – Sở Giao dịch - Phòng Giao dịch Yết Kiêu	11/02/2018/HĐTCCT	8.078.549.329	21/01/2019	quyền sử dụng đất (67 nền) tại Dự án Lào Cai <sup>2</sup>
	13/02/2018/HĐTCCT	3.193.942.384	16/01/2019	
	14/02/2018/HĐTCCT	4.200.000.000	11/03/2019	
	15/02/2018/HĐTCCT	6.350.000.000	15/04/2019	
	16/02/2018/HĐTCCT	6.500.000.000	24/04/2019	
	17/02/2018/HĐTCCT	5.550.000.000	25/04/2019	
	18/02/2018/HĐTCCT	1.700.000.000	26/04/2019	
<b>Tổng cộng</b>		<b>61.037.491.713</b>		

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty cổ phần Kosy*

(\*): Công ty TNHH Next One Việt Nam được cấp phép hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106350886 với ngành nghề kinh doanh chính là: Thiết kế kiến trúc các công trình dân dụng và công nghiệp và Xây dựng công trình các loại... Công ty TNHH Next One là đối tác lâu năm của Công ty cổ phần Kosy từ năm 2011 đến nay. Trong thời gian hoạt động do có nguồn vốn nhàn rỗi nên cho Kosy vay theo các thỏa thuận giữa hai bên bằng tín chấp mà không cần tài sản đảm bảo. Gốc vay và lãi vay được Kosy thanh toán theo đúng hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đã được ký kết.

**Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2018:**

**Bảng 21: Các khoản vay dài hạn của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

ST T	Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư tại ngày 31/12/2018	Khoản vay dài hạn đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
1	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.7471 63.TD	675.000.000	300.000.000	09/03/2021	10,5	Hợp đồng thế chấp tài sản số 88400.17.064.747163. BĐ ngày 15/02/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS 30E-72931
		Hợp đồng tín dụng số	555.333.337	135.999.996	28/12/2022	9,5	Xe ô tô Huyndai TUSCON 2,0 AT hình

<sup>2</sup> Dự án Lào Cai có 1043 nền tương ứng với 1043 quyền sử dụng đất. Hiện Công ty Cổ phần Kosy chỉ thế chấp 67 quyền sử dụng đất, tương ứng với 64 nền. Vì vậy việc thế chấp 67 nền này không ảnh hưởng đến việc bán các nền khác. Công ty cổ phần Kosy cam kết sẽ giải chấp 67 quyền sử dụng đất này trước khi bán cho khách hàng trong các đợt mở bán tiếp theo. Các quyền sử dụng đất được cấp tại dự án Kosy Lào Cai chưa được hạch toán thành tài sản vô hình hay bất động sản Đầu tư, mà được hạch toán vào chi phí SXKD dở dang trên BCTC kiểm toán năm 2018 của Kosy.

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

		33003.17.064.747 163.TD					thành từ vốn vay theo hợp đồng số 368/HĐMB- HLB/2017 ngày 22/12/2017
		Hợp đồng tín dụng số 25023.17.064.747 163.TD ngày 31/10/2017	861.666.671	219.999.996	27/10/2022	9,1	Xe Toyota Camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
		Hợp đồng tín dụng số 2815.17.064.7471 63.TD ngày 08/08/2018	5.296.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5	3 xe Mercedes-Benz E300 CKD hình thành từ vốn vay theo hợp đồng mua bán số E18ADU055- E18ADU056- E18ADU057 ngày 21/05/2018
2	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Khế ước nhận nợ số 114/2017/GNN/L NH/01 ngày 15/06/2017	406.250.000	162.500.000	15/06/2021	7,8	Hợp đồng thế chấp tài sản số 114/2017/HDBD/LNH /01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E-74515
<b>Tổng cộng</b>			<b>7.794.250.008</b>	<b>2.330.499.992</b>			

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty cổ phần Kosy*

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu theo phương thức phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành với tổng giá trị phát hành là 235.000.000.000 đồng nhằm huy động vốn để thực hiện Dự án “Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai”. Ngày 28/12/2018, Quỹ đầu tư cơ hội PVI và Công ty Cổ phần Kosy đã tiến hành ký hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PVIAM. Theo đó, Quỹ đầu tư cơ hội PVI đã đặt mua 235 trái phiếu do Công ty cổ phần Kosy phát hành (loại trái phiếu không chuyển đổi được bảo đảm bằng bảo lãnh ngân hàng), mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm.

#### **11.1.6. Tình hình công nợ hiện nay**

##### **a. Công nợ phải thu:**

**Bảng 22: Các khoản phải thu của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>
Phải thu ngắn hạn khách hàng	149.182.493.682	271.026.600.400	318.484.033.301
Trả trước cho người bán	250.497.627.189	509.982.487.438	656.628.771.113
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	745.645.869	52.062.324.511	382.957.100
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(952.307.622)	(952.307.622)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>399.473.459.118</b>	<b>832.619.104.727</b>	<b>975.495.761.514</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

Tại thời điểm 31/12/2018 các khoản phải thu của Công ty tăng cao so với thời điểm 31/12/2017 từ 399.473,6 triệu đồng lên 832.619,1 triệu đồng chủ yếu do tăng các khoản trả trước cho người bán. Khoản mục trả trước cho người bán tăng từ 250.497,6 triệu đồng tại 31/12/2017 lên 509.982,5 triệu đồng tại 31/12/2018. Do trong năm 2018, Kosy chủ trương đẩy mạnh triển khai đồng loạt thi công hạ tầng các dự án: Sông Công, Lào Cai, Cầu Gồ, Gia Sàng và Bắc Giang .... để phục vụ cho việc mở bán các dự án vào cuối năm 2018 và năm 2019. Để đạt được chủ trương đó, Công ty đã thực hiện ứng trước cho các nhà thầu thi công xây dựng hạ tầng cho các dự án này, từ đó khiến khoản trả trước cho người bán cuối năm 2018 tăng mạnh so với cuối năm 2017. Các khoản trả trước này được thực hiện theo đúng các điều khoản trong từng hợp đồng và sẽ được nghiệm thu 06 tháng một lần sau khi Kosy và các nhà thầu thực hiện nghiệm thu khối lượng công việc theo hợp đồng. Chi tiết các khoản trả trước cho người bán như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô (*)	354.698.625.980	146.322.907.987
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam (**)	103.771.165.000	17.615.750.000

(\*) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô: Công ty thực hiện tạm ứng và thanh toán cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ Tầng thủ đô theo các điều khoản đã được thỏa thuận trong 2 hợp đồng và phụ lục hợp đồng:

- Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 42/2016/KOSY-HTTĐ và PLHĐ số 01/PLHĐTT/KOSY-HTTĐ thi công Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thương mại KĐT mới Kosy-Sông Công, TP.Sông Công, tỉnh Thái Nguyên với tổng giá trị hợp đồng là 351.858.683.459 đồng, tạm ứng

tối đa 30% giá trị hợp đồng và thanh toán các hồ sơ được nghiệm thu quyết toán từng lần giữa hai bên đến 85% giá trị được nghiệm thu.

– Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 38/2016/KOSY-HTTĐ và PLHĐ số 01-01/PLHĐTT/KOSY-HTTĐ thi công Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thương mại KĐT mới tiểu khu đô thị 17, KĐT mới Lào Cai – Cam Đường, TP.Lào Cai, tỉnh Lào Cai với tổng giá trị hợp đồng: 864.389.362.837 đồng, tạm ứng tối đa 40% giá trị hợp đồng và thanh toán các hồ sơ được nghiệm thu quyết toán từng lần giữa hai bên đến 85% giá trị được nghiệm thu

(\*\*) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần KPT Việt Nam: Công ty thực hiện tạm ứng và thanh toán cho Công ty Cổ phần KPT Việt Nam theo các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng

– Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 6/2017-KOSY-KPT và phụ lục số 03 thi công Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế với tổng giá trị hợp đồng: 47.636.862.000 đồng, tạm ứng 27.500.000.000 đồng, thanh toán 100% giá trị nghiệm thu lần 1

– Hợp đồng tổng thầu xây lắp số 09/2018/KOSY-KPT thi công Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thương mại KĐT mới Kosy, P.Xương Giang, TP.Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với tổng giá trị hợp đồng: 338.262.7119.847 đồng, tạm ứng tối đa 30% giá trị hợp đồng và thanh toán các hồ sơ được nghiệm thu quyết toán từng lần giữa hai bên đến 90% giá trị được nghiệm thu.

Khoản mục phải thu ngắn hạn khách hàng tại thời điểm 31/12/2018 là 271.026,6 triệu đồng, tăng 121.844,1 triệu đồng so với thời điểm 31/12/2017. Như đã nêu, doanh thu của Công ty đến từ 2 hoạt động chính là kinh doanh thương mại và kinh doanh bất động sản. Năm 2017, doanh thu thuần của Công ty là 407,69 tỷ đồng, đến năm 2018 đã tăng lên 900,02 tỷ đồng, trong đó doanh thu thương mại tăng mạnh từ 319,36 tỷ đồng lên 717,17 tỷ đồng. Nguyên nhân do trong năm 2018, Công ty đặt mục tiêu mở rộng thị phần trong kinh doanh thương mại, đẩy mạnh hoạt động bán hàng với chính sách bán hàng trả chậm. Từ đó khiến doanh thu thương mại tăng đồng thời các khoản phải thu phát sinh từ hoạt động này cũng tăng theo. Ngoài ra, năm 2018, một số dự án của Công ty đã được mở bán cho khách hàng nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2018 tăng 94,52 tỷ đồng so với năm 2017. Tuy nhiên do tính chất của hoạt động kinh doanh bất động sản, tiền từ việc bán các dự án được thu theo tiến độ trong hợp đồng, số tiền thu từ các hợp đồng đã bán chiếm khoảng 20-50% giá trị hợp đồng nên cùng với sự gia tăng của doanh thu thì các khoản phải thu từ hoạt động này, cụ thể là phải thu của một số khách hàng bán lẻ theo tiến độ hợp đồng cũng tăng theo. Chi tiết khoản phải thu của Công ty với các khách hàng như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>
<i>Công ty Cổ phần xây dựng Trung Hải</i>	4.438.382.850	-	-
<i>Công ty cổ phần EGO Việt Nam</i>	22.136.579.550	35.208.082.168	25.444.600.391
<i>Công ty Cổ phần MGB Hòa</i>	-	23.574.160.566	18.074.160.566



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

<i>Bình</i>			
<i>Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng</i>	11.972.193.558	8.404.964.772	1.080.307.690
<i>Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam</i>	-	49.142.852.423	41.502.852.433
<i>Công ty TNHH Thương mại SME</i>	20.141.591.393	9.361.591.393	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Phúc</i>	17.708.534.800	5.982.668.843	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang</i>	20.875.194.450	-	
<i>Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh</i>	-	52.662.008.329	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư PSG Việt Nam</i>	-	-	12.976.047.184
<i>Công ty Cổ phần SMD Global</i>	-	-	16.449.157.621
<i>Các khách hàng còn lại</i>	51.910.017.081	86.690.271.896	202.956.907.416
<b>Tổng cộng</b>	<b>149.182.493.682</b>	<b>271.026.600.400</b>	<b>318.484.033.301</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

Khoản phải thu ngắn hạn khác tại thời điểm 31/12/2018 là 52,06 tỷ đồng, chủ yếu là các khoản phải thu về tạm ứng cho 1 số cá nhân, chi tiết như sau. Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác tại thời điểm 31/12/2018 như sau:

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Ký cược, ký quỹ	142.957.100	
2	Tạm ứng	50.970.694.256	
	<i>Ông Nguyễn Đình Khoa</i>	5.581.073.776	<i>Tạm ứng để chi GPMB và chi phí triển khai dự án Kosy Xương Giang, Bắc Giang</i>
	<i>Ông Nguyễn Tiến Hoàn</i>	33.326.500.000	<i>Tạm ứng để chi GPMB dự án Đông Anh, Hà Nội</i>

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

	Ông Lê Văn Xuân	12.063.120.480	Tạm ứng để chi GPMB và chi phí triển khai dự án dự án Kosy Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
	Các đối tượng khác	-	
3	Phải thu khác	948.673.155	
	Công ty TNHH Next One (lãi vay)	439.295.427	
	Ngân hàng Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	13.424.658	
	Phải thu khác	495.953.070	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>52.062.324.511</b>	

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

Tính đến 08/04/2019, các khoản tạm ứng cho các các nhân đã được hoàn ứng đầy đủ bằng tiền và chứng từ GPMB

Lãi vay phải thu của Công ty TNHH Nextone đã được bù trừ với phần Nextone cho Kosy vay tiền vào ngày 31/01/2019 theo biên bản bù trừ 2 bên số 02.01/2019/BBBTCN ngày 02/01/2019.;

Khoản phải thu khác là thuế GTGT được khấu trừ của hóa đơn mua hàng số 33 ngày 25/12/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng và thương mại Việt Nam chưa thực hiện khấu trừ vào tờ khai thuế GTGT quý IV/2018. Công ty Cổ phần Kosy đã thực hiện khai thuế bổ sung vào tờ khai thuế GTGT quý I/2019

Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, toàn bộ các khoản phải thu về tạm ứng và phải thu khác đã được thu hồi toàn bộ.

**b. Công nợ phải trả:**

**Bảng 23: Các khoản phải trả của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>239.524.045.041</b>	<b>353.963.895.237</b>	<b>402.677.737.673</b>
Phải trả người bán	107.815.405.181	207.468.203.969	212.678.265.297
Người mua trả tiền trước	40.095.032	12.741.635.220	21.393.754.734
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	6.684.912.640	31.687.803.140	79.837.711.766

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

nước			
Phải trả người lao động	-	2.045.757.490	1.542.424.163
Chi phí phải trả	8.124.634.471	11.425.137.109	8.125.516.286
Phải trả ngắn hạn khác	14.964.520.428	25.227.366.604	25.369.565.435
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	101.894.477.289	63.367.991.705	53.730.499.992
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>58.474.185.270</b>	<b>240.463.750.016</b>	<b>239.881.125.018</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	58.474.185.270	240.463.750.016	239.881.125.018
<b>Tổng cộng</b>	<b>297.998.230.311</b>	<b>594.427.645.253</b>	<b>642.558.862.691</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

*Phải trả người bán ngắn hạn:* Đây là các khoản phải trả cho các Đối tác kinh doanh của Công ty. Các khoản phải trả người bán này đã được Công ty thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng.

*Người mua trả tiền trước ngắn hạn:* Đây là khoản người mua trả tiền trước, đặt cọc cho Công ty.

*Chi phí phải trả ngắn hạn:* đây chủ yếu là chi phí trích trước xây thô dự án Lào Cai, với giá trị 11.425.137.109 đồng.

*Phải trả ngắn hạn khác:* chủ yếu là khoản phải trả về hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh với số dư như sau:

**Bảng 24: Chi tiết phải trả Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh**

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh	17.052.854.824	17.052.854.824	12.379.182.808	12.379.182.808

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty cổ phần Kosy*

**11.1.7. Tình hình đầu tư tài chính**

**Bảng 25: Các khoản đầu tư tài chính**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
-----	----------	------------	------------	------------

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

<b>I</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	-	-	-
<b>II</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>138.030.000.000</b>	<b>211.970.000.000</b>	<b>211.970.000.000</b>
1	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	134.000.000.000	134.440.000.000	134.440.000.000
-	<i>Công ty Cổ phần Hồng Việt</i>	<i>133.500.000.000</i>	<i>133.500.000.000</i>	<i>133.500.000.000</i>
-	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam</i>	<i>500.000.000</i>	<i>940.000.000</i>	<i>940.000.000</i>
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.030.000.000	77.530.000.000	77.530.000.000
-	<i>Công ty Cổ phần KPT Việt Nam</i>	-	<i>73.500.000.000</i>	<i>73.500.000.000</i>
-	<i>Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai</i>	<i>4.030.000.000</i>	<i>4.030.000.000</i>	<i>4.030.000.000</i>
<b>Tổng cộng</b>		<b>138.030.000.000</b>	<b>211.970.000.000</b>	<b>524.899.759.447</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*

Các khoản đầu tư của Công ty đến từ đầu tư tài chính dài hạn thông qua việc đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Chi tiết các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

- ✓ Đầu tư vào Công ty Cổ phần Hồng Việt: 133.500.000.000 đồng, chiếm 39,7% tổng số cổ phần đang lưu hành. Theo Báo cáo tài chính quý I/2019 của Công ty Cổ phần Hồng Việt, lợi nhuận sau thuế mà Hồng Việt đạt được là 197.821.440 đồng.
- ✓ Đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam (tính đến 31/03/2019): 940.000.000 đồng, chiếm 32% tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 001/2019/HĐCN ký ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Kosy đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trị giá 940.000.000 đồng (tương đương 94.000 cổ phần) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cho bà Vũ Thị Vượng. Công ty đã thu hồi đủ số tiền từ chuyển nhượng vốn. Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cũng xác nhận việc chuyển nhượng đã hoàn tất và tiến hành lập lại sổ cổ đông cho phù hợp với việc chuyển nhượng.
- ✓ Đầu tư vào Công ty Cổ phần KPT Việt Nam: 73.500.000.000 đồng, chiếm 18,84% tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Theo Báo cáo tài chính 2018 và Quý I/2019 của Công ty Cổ phần KPT Việt Nam, lũy kế lợi nhuận sau thuế mà KPT Việt Nam đạt được là 6.420.390.867

đồng, theo kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ phần KPT Việt Nam, lợi nhuận dự kiến sau thuế đạt 20 tỷ đồng, chia cổ tức khoảng 3%.

- ✓ Đầu tư vào Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai (tính đến 01/01/2017): 40.300.000.000 đồng. Theo nghị quyết số 30.6/2017/NQHĐQT-KOSY ngày 25/06/2017 và hợp đồng chuyển nhượng số 30.6/2017/HĐCN, Công ty đã tiến hành chuyển nhượng 3.627.000 cổ phần (tương đương 36.270.000.000 đồng) sở hữu tại Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai cho ông Nguyễn Anh Đức, đơn giá chuyển nhượng là 12.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 43.524.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đã được bên mua thanh toán cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản. Phần lãi từ việc chuyển nhượng 3.627.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai là 7.254.000.000 đồng. Như vậy, tính đến 31/12/2017, số vốn góp của Công ty Cổ phần Kosy tại Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai là 4.030.000.000 đồng (tương đương 403.000 cổ phần), chiếm 18,9% vốn điều lệ và được ghi nhận vào khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

#### **11.1.8. Chỉ tiêu hàng tồn kho**

**Bảng 26: Hàng tồn kho của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>STT</b>	<b>Dự án</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/03/2019</b>
<b>1</b>	<b>Chi phí SXKD dở dang</b>	<b>184.898.866.602</b>	<b>465.814.508.315</b>	<b>523.385.787.719</b>
1.1	Dự án Kosy Sông Công – Thái Nguyên	30.635.784.511	41.165.365.995	43.804.958.467
1.2	Dự án Kosy Lào Cai	131.875.138.482	258.769.938.065	265.181.938.774
1.3	Dự án Kosy Cầu Gồ	13.156.595.194	13.787.752.895	14.369.677.339
1.4	Dự án Kosy Gia Sàng	5.579.938.073	45.287.556.980	73.765.887.977
1.5	Dự án Kosy Bắc Giang	3.434.344.435	93.866.518.796	111.733.665.422
1.6	Các dự án khác	220.065.907	12.937.375.584	14.529.659.740
<b>2</b>	<b>Hàng hóa</b>	<b>6.960.963.061</b>	<b>9.087.045.671</b>	<b>1.513.971.728</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>191.859.829.663</b>	<b>474.901.553.986</b>	<b>524.899.759.447</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và BCTC Quý I/2019 của Công ty cổ phần Kosy*



Hàng tồn kho của Kosy tại ngày 31/12/2018 chủ yếu chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tương ứng gần 465,815 tỷ đồng, chiếm 98,09% tổng trị giá hàng tồn kho. Đây là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Hợp đồng thi công xây dựng đang triển khai chủ yếu ở các dự án: Sông Công, Lào Cai, Cầu Gồ, Gia Sàng và Bắc Giang. Hàng tồn kho thương mại chiếm tỷ lệ nhỏ chỉ khoảng 9 tỷ đồng.

Với các dự án đã được phép bán cho khách hàng: giá bán thực hiện không chênh lệch quá lớn so với giá bán tham khảo trên thị trường, chi tiết như sau:

STT	Dự án	Đơn giá xây dựng hạ tầng ước tính <sup>3</sup> (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá bán thực hiện trong năm 2018 (trđ/m <sup>2</sup> )	Giá bán tham khảo trên thị trường(trđ/m <sup>2</sup> )	Tham chiếu
1	Dự án Kosy Sông Công	3.372.637	5,1-8,7	5,5-7	<a href="https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-duong-thang-loi-phuong-thang-loi-6-prj-kosy-song-cong/mo-chinh-thuc-giai-doan-3-35m-gia-chi-tu-6tr-m2-mat-tien-9m-0929482393-pr15429242">https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-duong-thang-loi-phuong-thang-loi-6-prj-kosy-song-cong/mo-chinh-thuc-giai-doan-3-35m-gia-chi-tu-6tr-m2-mat-tien-9m-0929482393-pr15429242</a>
2	Dự án Kosy Lào Cai	2.786.656	5-8,5	7-8	<a href="https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-kosy-mountain-view/koosy-tp-lao-cai-gia-chi-tu-700tr-100m2-cs-thang-5-cuc-uu-dai-chi-phai-thanh-toan-30-pr20396936">https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-kosy-mountain-view/koosy-tp-lao-cai-gia-chi-tu-700tr-100m2-cs-thang-5-cuc-uu-dai-chi-phai-thanh-toan-30-pr20396936</a>
3	Dự án Kosy Cầu Gồ	3.628.377	5-8,7	6,8	<a href="https://nhadat24h.net/ban-lien-ke-huyen-yen-the/dat-nen-so-do-khu-dan-cu-do-thi-cau-go-ID3369263">https://nhadat24h.net/ban-lien-ke-huyen-yen-the/dat-nen-so-do-khu-dan-cu-do-thi-cau-go-ID3369263</a>
4	Dự án Kosy Bắc Giang	5.316.441	7-10	7,3	<a href="https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-duong-xuong-giang-phuong-xuong-giang-prj-kosy-bac-giang/mo-100-lo-view-ho-cuoi-cung-dep-nhat-trung-tam-tp-gig-cdt-0949067694-pr20148125">https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-duong-xuong-giang-phuong-xuong-giang-prj-kosy-bac-giang/mo-100-lo-view-ho-cuoi-cung-dep-nhat-trung-tam-tp-gig-cdt-0949067694-pr20148125</a>

<sup>3</sup> Đơn giá xây dựng hạ tầng theo dự toán được UBND địa phương phê duyệt theo các quyết định. Hiện tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án này đang được tập hợp theo dự toán được phê duyệt.

*Nguồn: Tổng hợp*

Với các dự án đang triển khai, chưa mở bán cho khách hàng: dự án Gia Sàng chi phí tập hợp chủ yếu là chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất và chi phí thiết kế, hạ tầng ban đầu của dự án. Theo phương án dự toán chi phí xây dựng hạ tầng ước tính là 4.300.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá bán đơn vị đang xây dựng khung giá cho dự án này là 7,5tr-10trđ/m<sup>2</sup>. Dự án khác (dự án Đông Anh, Hà Nội; dự án Vinh;...) đang trong quá trình tập hợp các chi phí ban đầu như tư vấn thiết kế lập bản vẽ quy hoạch để triển khai các thủ tục phê duyệt dự án đầu tư.

Với hàng tồn kho thương mại: các hàng hóa tồn kho tại ngày 31/12/2018 đã được xuất bán hết trong quý 1/2019 với giá trị không thấp hơn giá trị hàng hóa tồn kho đang ghi nhận tại ngày 31/12/2018.

Như vậy, với các căn cứ trên làm cơ sở đánh giá thì hàng tồn kho chưa có dấu hiệu giảm giá so với giá trị theo dõi trên sổ sách nên Công ty không thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

## **11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

<b>Khoản mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,51	4,19
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,71	2,85
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,40	0,35
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,66	0,53
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	2,42	2,44
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,64	0,73
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,50	5,01
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	6,19	5,76
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	4,19	3,67
Hệ số Lợi nhuận SXKD/Doanh thu thuần	%	8,56	6,70

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 của Công ty cổ phần Kosy*

**Về khả năng thanh toán:** Khả năng thanh toán của Công ty trong 2 năm 2017-2018 vừa qua được duy trì tương đối tốt. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn trong năm 2017 là 2,51 lần, tăng lên 4,19 lần vào năm 2018, tốc độ tăng 66,93%. Nguyên nhân là do trong năm 2018, tài sản ngắn hạn có tốc độ tăng lớn, từ 601,85 tỷ đồng lên 1.483,6 tỷ đồng, tốc độ tăng 146,51% trong khi nợ ngắn hạn chỉ tăng từ 239,52 tỷ đồng lên 353,96 tỷ đồng, tốc độ tăng 47,78%. Giá trị hàng tồn kho năm 2018 tăng khoảng 147,47% so với năm 2017, tốc độ tăng lớn nhưng do khoản mục này chiếm tỷ trọng không lớn trong tổng tài sản ngắn hạn (khoảng 30%) nên hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 1,71 lần năm 2017 lên 2,85 lần năm 2018, tốc độ tăng tương ứng là 66,67%.

**Về cơ cấu vốn:** Nhìn vào cơ cấu vốn có thể thấy Công ty chủ trương huy động vốn chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong cả hai năm 2017 và 2018, tỷ trọng nợ trong tổng tài sản của Công ty đều chiếm chưa đến 50%. Tỷ trọng nợ/tổng tài sản giảm từ 0,4 lần năm 2017 xuống còn 0,35 lần năm 2018. Trong năm 2018, công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 415 tỷ đồng lên 1.037,5 tỷ đồng, tốc độ tăng lên đến 150% trong khi tổng nợ phải trả của công ty năm 2018 là 594,43 tỷ đồng, tăng 100,03% so với năm 2017 khiến hệ số nợ/tổng nguồn vốn và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2018 đều giảm. Việc huy động vốn chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu giúp tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm bớt áp lực thanh toán nợ, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

**Về năng lực hoạt động:** Vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2017 và 2018 ổn định ở con số 2,42 vòng năm 2017 và tăng nhẹ là 2,44 vòng năm 2018. Do lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản nên chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho không cao. Chỉ tiêu doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân tăng nhẹ từ 0,64 lần lên 0,73 lần. Những con số này đang phản ánh tốt về tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Kosy.

**Về khả năng sinh lời:** Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2018 đều giảm so với năm 2017. Nguyên nhân là do doanh thu thuần và giá vốn hàng bán năm 2018 đều tăng, tuy nhiên tốc độ tăng của giá vốn lớn hơn tốc độ tăng của doanh thu thuần nên các chỉ số về khả năng sinh lời có sự giảm nhẹ. Nhìn chung, Công ty cần thắt chặt hơn các biện pháp quản lý chi phí sản xuất nhằm tối đa hóa lợi nhuận thu về của Công ty. Năm 2018, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 415 tỷ đồng lên 1.037,5 tỷ đồng (tăng gấp 2,5 lần) để phục vụ hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản đang triển khai như: Dự án Kosy Lào Cai, Kosy Cầu Gò, Kosy Sông Công - Thái nguyên, Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng... Tuy nhiên, hầu hết các dự án này của Công ty vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nên doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản trong năm 2018 chưa cao. Tổng doanh thu thuần năm 2018 tăng so với năm 2017, cụ thể tăng từ 407,689 tỷ đồng lên 900,17 tỷ đồng nhưng tốc độ tăng khoảng 2,2 lần, nhỏ hơn tốc độ tăng của vốn điều lệ nên các chỉ tiêu sinh lời năm 2018 đều giảm so với năm 2017.

Nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn 2019 - 2020 của Kosy là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án bất động sản mới cũng như hoàn thiện, bàn giao các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Dự kiến, các dự án bất động sản của Kosy khi đi vào hoàn thiện và bàn giao trong giai đoạn 2019 - 2020 sẽ mang lại doanh thu tương đối lớn. Ngoài ra, Công ty chưa có kế hoạch tăng vốn trong năm 2019 nên dự kiến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong thời gian tới sẽ được cải thiện hiệu quả hơn.

**12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

**Bảng 28: Danh sách thành viên chủ chốt**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
<b>I Hội đồng quản trị</b>		
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT - điều hành
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT - điều hành
5	Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT - không điều hành
<b>II Ban Tổng Giám đốc</b>		
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
4	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc
<b>III Ban Kiểm soát</b>		
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Vũ Trọng Hà	Kiểm soát viên
3	Hoàng Thị Yên	Kiểm soát viên
<b>IV Kế toán trưởng</b>		
1	Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng

**12.1. Danh sách HĐQT**

**12.1.1. Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường**

- Họ và tên: NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 23/08/1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tập thể Học viện Cảnh sát nhân dân, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: B6-BT5 khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

- Chứng minh thư nhân dân số: 025076000034; Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; Ngày cấp: 10/06/2014
- Số điện thoại: 0982 466 419
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2005	Kinh doanh tự do	
2005 - 2008	Công ty Cổ phần Sao Việt Lào Cai	Giám đốc
2008 - T10/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT
T11/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 50.337.100 cổ phần, chiếm 48,518% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan:
    - ✓ Em gái: Nguyễn Thị Phương Thảo 4.500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,337% vốn điều lệ
    - ✓ Em trai: Nguyễn Trung Kiên 6.00.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 5,783% vốn điều lệ
    - ✓ Bố đẻ: Nguyễn Văn Thìn 100.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,096% vốn điều lệ
    - ✓ Mẹ đẻ: Dương Thị Vinh 50.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,048% vốn điều lệ
    - ✓ Vợ: Nguyễn Thị Hằng 9.850.000 cổ phần, chiếm 9,494% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

**12.1.2. Thành viên Hội đồng quản trị: Bà Nguyễn Thị Hằng**

- Họ và tên: NGUYỄN THỊ HẰNG



- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 06/12/1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: TT học viện cảnh sát nhân dân, Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: B6-BT5 khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 013122874; Nơi cấp: Công An Hà Nội; Ngày cấp: 30/12/2008
- Số điện thoại: 0976 084 519
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2007 - 2010	Viện Khoa Học phát triển nông nghiệp và Phát triển nông thôn	Nhân viên kế toán và Phát triển nông thôn
2011 - 2013	Công ty TNHH kế toán Đức Hà	Nhân viên tư vấn kế toán
2014 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Nhân viên Kế toán
28/04/2018 - T12/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT
T12/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 9.850.000 cổ phần, chiếm 9,494% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan:

- ✓ Bó: Nguyễn Ngọc Sáu 100.000 cổ phần, chiếm 0,096% vốn điều lệ
- ✓ Mẹ: Vũ Thị Ái 200.000 cổ phần, chiếm 0,193% vốn điều lệ
- ✓ Chồng: Nguyễn Việt Cường 50.337.100 cổ phần, chiếm 48,518% vốn điều lệ
- ✓ Chị gái: Nguyễn Thị Thu Liên 10.000 cổ phần, chiếm 0,0096% vốn điều lệ
- ✓ Chị gái: Nguyễn Thị Vân 6.000 cổ phần, chiếm 0,0058% vốn điều lệ
- ✓ Em trai: Nguyễn Văn Hà 1.000.000 cổ phần, chiếm 0,964% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

**12.1.3. Thành viên Hội đồng quản trị: Ông Đỗ Quốc Việt**

- Họ và tên: Đỗ Quốc Việt
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02/09/1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tô dân phố số 2, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 001074011855; Nơi cấp: Công An Hà Nội; Ngày cấp: 29/09/2016
- Số điện thoại: 0903 285 057
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ - Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
11/1996-1999	Tổng Công ty Vinaconex	Chuyên viên phòng đấu thầu
1999 - 2000	Công ty Obayashi Việt Nam	Phó chỉ huy trưởng công trường
2000 - 2002	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tràng Tiền	Trưởng phòng xây dựng cơ bản

2002 - 2003	Tổng Công ty Vinaconex	Chủ nhiệm dự án
2003 - 2004	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Chuyên viên phòng Quản lý xây lắp
2004 - 9/2017	Công ty xây dựng và tư vấn ứng dụng công nghệ mới (Công ty con của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội)	Phó Giám đốc
9/2017 - 10/2018	Công ty Cổ phần Tập Đoàn TMS	Phó Tổng giám đốc
11/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
  - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

**12.1.4. Thành viên Hội đồng quản trị: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo**

- Họ và tên: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 21/10/1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 06, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Địa chỉ hiện tại: Số nhà 048 Đường Lạc Sơn, tổ 16, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Chứng minh thư nhân dân số: 063040579; Nơi cấp: Công an Lào Cai; Ngày cấp: 13/07/2012
- Số điện thoại: 0978 256 350
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2002	Trường xã Lầu Thí Ngải, Bắc Hà, Lào Cai	Giáo viên
2003 - 2006	Trường Nàn Xán, Ximacai, Lào Cai	Giáo viên
2007 - 2014	Trường THCS Xuân Tăng	Giáo viên
2015 - 2016	Công ty cổ phần Kosy	Nhân viên
2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 4.500.000 cổ phần, chiếm 4,337% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan:
    - ✓ Bó: Nguyễn Văn Thìn: 100.000 cổ phần, chiếm 0,096% vốn điều lệ
    - ✓ Mẹ: Dương Thị Vinh: 50.000 cổ phần, chiếm 0,048% vốn điều lệ
    - ✓ Anh trai: Nguyễn Việt Cường 50.337.100 cổ phần, chiếm 48,518% vốn điều lệ
    - ✓ Em trai: Nguyễn Trung Kiên: 6.000.000 cổ phần, chiếm 5,783% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

#### **12.1.5. Thành viên Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Đức Trang**

- Họ và tên: NGUYỄN ĐỨC TRANG
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 12/12/1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Thôn Hàn, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Thôn Hàn, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 001076000645; Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; Ngày cấp: 23/07/2013
- Số điện thoại: 0971 976 586

- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng phòng pháp chế
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2001	Sở Tư pháp Vĩnh Long	Chuyên viên
2001 - 2003	TAND huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long	Thư ký
2003 - 2008	Công ty cổ phần DCI	Trưởng phòng
2009 - 2017	Công ty Luật TNHH Niêm tin công lý	Phụ trách Tư vấn pháp lý
2018 - nay	Công ty cổ phần Kosy	Trưởng phòng pháp chế
06/2019 - nay	Công ty cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT

## **12.2. Danh sách Ban Tổng Giám đốc**

### **12.2.1. Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Việt Cường**

*Như đã nêu tại mục 12.1.1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường*

### **12.2.2. Phó Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Đức Diệp**

- Họ và tên: Nguyễn Đức Diệp
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 05/6/1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Phòng 602, E3, Khu 7,2 ha phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội



**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

---

- Chứng minh thư nhân dân số: 013110528; Nơi cấp: Công An Hà Nội; Ngày cấp: 18/9/2008
- Số điện thoại: 0917 867 926
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
11/1997-11/2003	Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư PETEC - CN Hải Phòng	Phụ trách Phòng Kinh doanh
12/2003-12/2006	Công ty Liên doanh TOTAL GAS Hải Phòng - CN tại Hà Nội	Phụ trách Kinh doanh khu vực ở phía Bắc
01/2007-06/2007	Tổng Công ty Thương mại Hà Nội	Phó trưởng phòng Phát triển nguồn hàng Ban đối ngoại và Tiếp thị
07/2007 - 12/2008	Công ty Thương mại và Đầu tư Hà Nội	TP Kinh doanh
01/2009 – 06/2009	Công ty CP DV Môi trường Thăng Long	Phó Giám đốc
05/2011 - 04/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
28/04/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 110.000 cổ phần, chiếm 0,106% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

**12.2.3. Phó Tổng Giám đốc Ông Đỗ Quốc Việt**

*Như đã nêu tại mục 12.1.3 - Thành viên Hội đồng quản trị*

**12.2.4. Phó Tổng Giám đốc Bà Nguyễn Thị Phương Thảo**

*Như đã nêu ở mục 11.1.4 – Thành viên Hội Đồng Quản Trị*

**12.2.5. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Thị Mai**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Mai
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 26/03/1973
- Địa chỉ thường trú: Số 16, Ngõ Hòa Bình 7, Tổ 21, Phố Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
- Chứng minh nhân dân số 013025654; Nơi cấp: Công an Hà Nội; Ngày cấp: 29/11/2007
- Số điện thoại: 0944 917 888
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2005 -2014	Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông (OCB)	Trưởng phòng
2015 - 2018	Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Tháng 03/2019 - nay	Tập đoàn Kosy	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

### **12.3. Danh sách Ban kiểm soát**

#### **12.3.1. Trưởng Ban kiểm soát Ông Nguyễn Quốc Hưng**

- Họ và tên: NGUYỄN QUỐC HƯNG
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 04/09/1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Nhà số 71, ngõ 145/93/2 Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Nhà số 71, ngõ 145/93/2 Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 132024058; Nơi cấp: Công an Phú Thọ; Ngày cấp: 08/02/2010
- Số điện thoại: 0976 149 906
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
07/2011 - 12/2016	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	Kiểm toán viên
01/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Trưởng Ban Kiểm Soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Trưởng Ban kiểm soát
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

#### **12.3.2. Thành viên Ban Kiểm soát Ông Vũ Trọng Hà**

- Họ và tên: VŨ TRỌNG HÀ
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/01/1990

- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 2, Ngõ 88, Đường Chiến Thắng, P. Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Số 2, Ngõ 88, Đường Chiến Thắng, P. Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 121920063; Nơi cấp: Công an Bắc Giang; Ngày cấp: 19/03/2019
- Số điện thoại: 0936 176 162
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần KPT Việt Nam
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
04/2010 – 03/2018	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	Kế toán tổng hợp
04/2018 – nay	Công ty CP KPT Việt Nam	Kế toán trưởng
06/2019 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Thành viên BKS.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

### **12.3.3. Thành viên Ban Kiểm soát Bà Hoàng Thị Yến**

- Họ và tên: HOÀNG THỊ YẾN
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 26/06/1988
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: TDP số 6, Phú Đô, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: TDP số 6, Phú Đô, Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Chứng minh thư nhân dân số: 033188000160; Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; Ngày cấp: 03/02/2015
- Số điện thoại: 0968 383 282
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Người được ủy quyền CBTT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2010 - 2012	Công ty CPNT, Công ty Nam Cường HN	Kế toán
2012 - 11/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Kế toán
12/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Người được ủy quyền CBTT
06/2019 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 30.600 cổ phần chiếm 0,029% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan:
    - ✓ Bố: Hoàng Văn Sắc 100 cổ phần, chiếm 0,000096% vốn điều lệ
    - ✓ Mẹ: Nguyễn Thị Cúc 100 cổ phần, chiếm 0,000096% vốn điều lệ
    - ✓ Chồng: Nguyễn Trung Kiên 6.000.000 cổ phần, chiếm 5,783% vốn điều lệ
    - ✓ Em gái: Hoàng Thị Nhâm 100 cổ phần, chiếm 0,000096% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Thành viên BKS
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không

#### **12.4. Kế toán trưởng Bà Phạm Thị Thắng**

- Họ và tên: Phạm Thị Thắng
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 14-10-1982
- Quốc tịch: Việt Nam



- Địa chỉ thường trú: Khu đô thị mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Khu đô thị mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 017502507; nơi cấp: Công an Hà Nội; ngày cấp: 23/11/2013
- Số điện thoại: 0983 146 683
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
01/2006 - 03/2009	Tổng Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam	Kế toán viên
04/2009 - 12/2010	Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Hồng 9	Phụ trách kế toán
01/2011 - 09/2015	Công ty TNHH đầu tư C.T.L- Thuộc Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam	Kế toán trưởng
10/2015 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Kế toán trưởng

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
  - Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,096% vốn điều lệ
  - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của người có liên quan:
    - ✓ Chồng: Nguyễn Văn Nghĩa: 18.000 cổ phần, chiếm 0,017% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

### **13. Tài sản thuộc sở hữu công ty**

#### **Bảng 29: Tình hình tài sản Công ty tại ngày 31/03/2019**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>18.151.854.454</b>	<b>13.566.183.591</b>	<b>74,74</b>
1.1	Máy móc, thiết bị	203.640.000	-	-
1.2	Phương tiện vận tải	17.876.790.000	13.503.467.650	<b>75,54</b>
1.3	Thiết bị dụng cụ quản lý	71.445.454	62.715.941	82,24

*Nguồn: BCTC quý I/2019 của Kosy*

## 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

### 14.1. Kế hoạch

**Bảng 30: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2019 - 2021**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

ST T	Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2018	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
				Kế hoạch	% tăng giảm so với 2018	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2019	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2020
<b>1</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	Tỷ đồng	<b>1.037,5</b>	<b>1.037,5</b>	<b>100%</b>	<b>1.037,5</b>	<b>100%</b>	<b>1.037,5</b>	<b>100%</b>
<b>2</b>	<b>Doanh thu thuần</b>	Tỷ đồng	<b>900,017</b>	<b>1.500</b>	<b>66,66%</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>1.700</b>	<b>13,33%</b>
2.1	Doanh thu bán hàng hóa	Tỷ đồng	717,169	900	25,49%	700	(22,22%)	500	(28,57%)
2.2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tỷ đồng	182,848	600	228%	800	33,33%	1.200	50%
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	Tỷ đồng	<b>45,063</b>	<b>65,00</b>	<b>44%</b>	<b>100</b>	<b>54%</b>	<b>160</b>	<b>60%</b>
<b>4</b>	<b>Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VĐL</b>	%	<b>4,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>44%</b>	<b>9,6%</b>	<b>54%</b>	<b>15,4%</b>	<b>60%</b>
<b>5</b>	<b>Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</b>	%	<b>5,0%</b>	<b>4,33%</b>	<b>(13,33%)</b>	<b>6,67%</b>	<b>53,96%</b>	<b>9,4%</b>	<b>41%</b>
<b>6</b>	<b>Cổ tức</b>	%	<b>5,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>20%</b>	<b>8</b>	<b>33,33%</b>	<b>10,0%</b>	<b>25%</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

### 14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên

Trong những năm tới Công ty tiếp tục thực hiện chiến lược, mục tiêu và định hướng phát triển mà Ban Lãnh đạo đã đề ra. Xác định hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản là mũi nhọn, là hoạt động đem lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty, Công ty tiếp tục hoàn thành các

dự án đang triển khai và chuẩn bị năng lực cho việc ký kết các dự án mới trên địa bàn một số tỉnh miền Bắc.

Ngoài ra, để đảm bảo cho việc triển khai các dự án tiềm năng kể trên, Công ty cũng:

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh khả thi và đặt chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cụ thể, chi tiết cho từng Công ty con, phòng, ban và bộ phận theo từng tháng, quý, 6 tháng và năm, đồng thời đề ra các biện pháp thực hiện Kế hoạch tối ưu và linh hoạt;
- Tuyển dụng và kiện toàn đội ngũ nhân sự chất lượng cao, tập trung vào các Chuyên gia kỹ thuật và xây dựng, chuyên gia bất động sản, chuyên gia marketing;
- Tập trung huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đảm bảo nhu cầu vốn đủ khi các dự án được triển khai trong cùng một giai đoạn;

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức được Công ty xây dựng trên những cơ sở thực tế và nhận định thận trọng về tình hình kinh tế cũng như thị trường ngành xây dựng trong nước nói chung và trên địa bàn các tỉnh miền Bắc nói riêng. Công ty xây dựng căn cứ doanh thu, lợi nhuận dựa trên những hợp đồng đang thực hiện cũng như có triển vọng trong thời gian gần đây.

**Bảng 31: Kế hoạch doanh thu từng hoạt động giai đoạn 2019 - 2021**

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Doanh thu thuần	1.500	1.500	1.700
1.1	Doanh thu thương mại	900	700	500
1.2	Doanh thu bất động sản	600	800	1.200
	<i>Dự án Kosy Lào Cai</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>550</i>
	<i>Dự án Kosy Sông Công</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>375,65</i>
	<i>Dự án Kosy Bắc Giang</i>	<i>100</i>	<i>300</i>	<i>227,3</i>
	<i>Dự án Kosy Gia Sàng</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>37</i>
	<i>Dự án Kosy Cầu Gồ</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>10,05</i>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy*

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Dự kiến đến cuối năm 2019 thì công xong toàn bộ phần hạ tầng của 5 dự án và hoàn thiện một phần xây thô của dự án Kosy Lào Cai, chỉ còn duy nhất phần chi phí xây thô của dự án Kosy Lào Cai sẽ tiến hành triển khai theo kế hoạch bán hàng trong năm 2020 và 2021. Trên cơ sở nhận định tình hình kinh tế nói chung và tiến độ triển khai các dự án bất động sản nói riêng, với việc đẩy mạnh hoạt động bán hàng Công ty Cổ phần Kosy đưa ra kế hoạch cụ thể để đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trên và tự tin sẽ hoàn thành kế hoạch.

*Dự án Kosy Lào Cai:* Tổng diện tích 380.000 m<sup>2</sup> với diện tích đất thương mại 158.405 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư: 1.419,7 tỷ đồng, trong đó tính đến 31/12/2019, tổng chi phí đã đầu tư và dự kiến đầu tư là 503 tỷ đồng, phần còn lại sẽ được đầu tư tiếp tục đầu tư trong năm 2020 và 2021. Đơn giá bán dự kiến của dự án là 11,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh doanh dự kiến năm 2019, 2020 là

13.200 m<sup>2</sup> và năm 2021 là 48.673 m<sup>2</sup>. Như vậy doanh thu dự kiến từ dự án Kosy Sông Công năm 2019, 2020 là 149,16 tỷ đồng và năm 2021 là 550 tỷ đồng.

*Dự án Kosy Sông Công:* Tổng diện tích 387.730 m<sup>2</sup> với diện tích đất thương mại 153.789 m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư 481 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2019, tổng chi phí đã đầu tư và dự kiến đầu tư là 481,4 tỷ đồng. Đơn giá bán dự kiến của dự án là 5,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh doanh dự kiến năm 2019, 2020 là 25.860 m<sup>2</sup> và năm 2021 là 64.767 m<sup>2</sup>. Như vậy doanh thu dự kiến từ dự án Kosy Sông Công năm 2019, 2020 là 150 tỷ đồng và năm 2021 là 375,65 tỷ đồng.

*Dự án Kosy Bắc Giang:* Tổng diện tích 233.000 m<sup>2</sup> với diện tích đất thương mại 82.168 m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư 277,673 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2019, tổng chi phí đã đầu tư và dự kiến đầu tư là 277,67 tỷ đồng. Đơn giá bán dự kiến của dự án là 8,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh doanh dự kiến năm 2019, 2020, 2021 lần lượt là: 11.823 m<sup>2</sup>, 35.469 m<sup>2</sup> và 26.741 m<sup>2</sup>. Như vậy doanh thu dự kiến từ dự án Kosy Bắc Giang năm 2019, 2020, 2021 lần lượt là 100,5 tỷ đồng, 301,5 tỷ đồng và 227,3 tỷ đồng.

*Dự án Kosy Gia Sàng:* Tổng diện tích 143.558 m<sup>2</sup> với diện tích đất thương mại 43.000 m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư 233,809 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2019, tổng chi phí đã đầu tư và dự kiến đầu tư là 234 tỷ đồng. Đơn giá bán dự kiến của dự án là 7,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh doanh dự kiến năm 2019, 2020 là 19.000 m<sup>2</sup> và năm 2021 là 4.744 m<sup>2</sup>. Như vậy doanh thu dự kiến từ dự án Kosy Gia Sàng năm 2019, 2020 là 148,2 tỷ đồng và năm 2021 là 37 tỷ đồng.

*Dự án Kosy Cầu Gò:* Tổng diện tích 88.701 m<sup>2</sup> với diện tích đất thương mại 22.926 m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư 93,45 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2019, tổng chi phí đã đầu tư và dự kiến đầu tư là 93,45 tỷ đồng. Đơn giá bán dự kiến của dự án là 5,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, diện tích đất kinh doanh dự kiến năm 2019, 2020 là 8.800 m<sup>2</sup> và năm 2021 là 1.842 m<sup>2</sup>. Như vậy doanh thu dự kiến từ dự án Kosy Cầu Gò năm 2019, 2020 là 50,16 tỷ đồng và năm 2021 là 10,5 tỷ đồng

**Đối với hoạt động thương mại:** Về tổng thể doanh thu, do các dự án bất động sản của Kosy đã cơ bản hoàn thành và triển khai mở bán nên doanh thu mảng bất động sản của Công ty sẽ tăng trưởng mạnh trong các năm tới, trên cơ sở đó Công ty sẽ giảm dần hoạt động kinh doanh thương mại. Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2018, 2019, 2020 của Công ty được xây dựng trên cơ sở diễn biến thị trường thép Việt Nam năm 2019 và dự báo thị trường trong những năm tới.

Thị trường thép trong năm 2019 được dự báo sẽ tăng trưởng hơn 10% so với năm 2018 và giá thép cũng được dự báo sẽ tăng do giá nguyên vật liệu nhiều khả năng tiếp tục ở mức cao. Ngoài ra, thị trường thép dân dụng được kỳ vọng tiếp tục sôi động, nhu cầu xây dựng tăng cao, do đó các chỉ tiêu hiệu quả hoạt động kinh doanh được dự kiến tăng so với năm 2018.

Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận năm 2019 và những năm tiếp theo dự kiến của Công ty đạt được do Công ty thỏa thuận nguyên tắc cung cấp hàng cho một số khách hàng truyền thống của Công ty, bên cạnh đó Công ty đẩy mạnh hoạt động bán lẻ. Trên cơ sở đó công ty tự tin sẽ hoàn thành kế hoạch doanh thu thương mại đặt ra cho những năm tới.

### **14.3. Mục tiêu chiến lược**

Kế hoạch phát triển kinh doanh của Kosy trong thời gian tới là tập trung phát triển những thế mạnh về lĩnh vực hoạt động là lĩnh vực Bất động sản. Công ty Cổ phần Kosy đang là Chủ đầu tư 5

Dự án Khu đô thị mới với tổng mức đầu tư 160 triệu USD thuộc phân khúc trung bình khá tại các tỉnh thành phố phía Bắc (ngoài Hà Nội).

Tập đoàn Kosy đang chuẩn bị công tác đầu tư mới hơn 10 dự án khác tại các tỉnh, thành phố như Hà Nội, Nghệ An, Thanh Hóa, Ninh Bình, Hưng Yên, Phú Thọ, Vĩnh Phúc ... với tổng mức đầu tư hơn 1 tỷ USD.

Theo chiến lược dài hạn, sau 5-7 năm, Tập đoàn Kosy sẽ duy trì những dự án thuộc phân khúc trung bình khá song song với việc triển khai những dự án quy mô lớn hơn và thuộc phân khúc cao cấp.

#### **14.4. Giải pháp thực hiện**

Công ty tập trung:

- Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh công tác bán hàng giải quyết dứt điểm tồn kho còn lại của các dự án đã mở bán, tích cực thu hồi công nợ, nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sản giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing.
- Hoạt động quan hệ công chúng đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí.
- Nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.
- Tập trung vào các công trình, hạng mục triển khai đầu tư và tiêu thụ nhanh, các dự án thuộc phân khúc trung bình khá; sẽ đầu tư khi thị trường khởi sắc hơn và kêu gọi đối tác cùng liên doanh đối với các dự án có quy mô lớn hơn và thuộc phân khúc cao cấp.
- Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, quản lý công nợ, kiểm soát nội bộ. Vận hành trơn tru các chương trình ISO, ERP, quản lý chất lượng sản phẩm.
- Nâng cao hơn nữa tính kỷ luật, năng động, sáng tạo của đội ngũ quản trị và nhân viên, tạo môi trường quản lý ngày càng minh bạch, tiên tiến và hiệu quả, đồng thời xây dựng văn hóa Công ty ngày càng phong phú, nền tảng và vững mạnh.
- Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, chuẩn bị nguồn vốn thật vững mạnh để tạo điều kiện hoàn thành chiến lược phát triển kinh doanh trong năm tới:
  - + Thực hiện cơ cấu lại nợ vay với mức lãi suất rẻ hơn.
  - + Tăng cường hiệu quả quản lý vốn.
  - + Sử dụng các biện pháp tài chính bổ sung từ nguồn phát hành chứng khoán.
  - + Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

**15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Kosy. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết:**

Không có

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:**

Không có

**V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Loại chứng khoán:**

Cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá:**

10.000 VNĐ/cổ phiếu

**3. Tổng số chứng khoán niêm yết:**

103.750.000 cổ phiếu

**4. Mã chứng khoán:**

KOS

**5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng:**

**❖ Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng tại Khoản 1d, Điều 54 Nghị định 58/NĐ-CP/2012 ngày 20/07/2012**

Theo quy định tại Khoản 1d, Điều 54 Nghị định 58/NĐ-CP/2012 ngày 20/7/2012 của Chính phủ về việc Hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo.



Tổng số lượng cổ phiếu của Công ty cổ phần Kosy bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định trên là: 71.027.700 cổ phiếu chiếm 68,46% trên vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể:

**Bảng 32: Danh sách người sở hữu cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng**

STT	Họ và tên	Chức danh	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 12 tháng kể từ ngày niêm yết
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	50.337.100	25.168.550
2	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	9.850.000	4.925.000
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT	4.500.000	2.250.000
5	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng giám đốc	110.000	55.000
6	Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng	100.000	50.000
7	Hoàng Thị Yến	Thành viên BKS kiêm Người CBTT	30.600	15.300
8	Nguyễn Trung Kiên	Cổ đông lớn là người có liên quan với ông Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch HĐQT	6.000.000	3.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>70.927.700</b>	<b>35.463.850</b>

*Nguồn: Công ty cổ phần Kosy*

Tổng số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật là 70.927.700 cổ phần, đây là số lượng cổ phần cam kết nắm giữ 100% trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng cổ phần trong 06 tháng tiếp theo.

**❖ Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng do phát hành riêng lẻ cho đợt tăng vốn ngày 23/07/2018**

Ngày 23/07/2018, Công ty Cổ phần Kosy thực hiện phát hành riêng lẻ cổ phiếu để tăng vốn cho cổ đông hiện hữu với tổng số lượng phát hành là 62.250.000 cổ phần cho 07 cổ đông. Theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, 62.250.000 cổ phần trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

**Bảng 33: Danh sách người sở hữu cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng**

<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>Thời gian hạn chế chuyển nhượng</b>
1	Nguyễn Việt Cường	32.000.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
2	Nguyễn Thị Hằng	9.100.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
3	Lương Thế Vũ	5.000.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	2.750.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
5	Nguyễn Trung Kiên	3.200.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
6	Nguyễn Mạnh Sáu	200.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019
7	Công ty cổ phần Mavico	10.000.000	Từ 24/07/2018 đến 24/07/2019

*Nguồn: Công ty cổ phần Kosy*

#### **6. Phương pháp tính giá:**

Theo quy định tại khoản 2.5, Điều 5, Quy chế niêm yết chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp Hồ Chí Minh số85/QĐ-SGDHCM ngày 19/03/2018: "Trường hợp chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội chuyển sang đăng ký niêm yết trên SGDCK không phải xác định giá dự kiến niêm yết cho ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK trước khi SGDCK cấp Quyết định niêm yết. Phương pháp tính giá trong Bản cáo bạch niêm yết tối thiểu phải có phương pháp giá trị sổ sách và phương pháp bình quân giá đóng cửa ít nhất 20 phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy niêm yết/đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội

- Phương pháp Giá trị sổ sách (BV)**

Công thức tính:

$$\text{BV của 01 cổ phiếu} = \text{Vốn chủ sở hữu} / \text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}$$

**Bảng 34: Giá trị sổ sách cổ phiếu CTCP Kosy tại các thời điểm**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	449.140.010.810	1.116.703.928.696
Số lượng cổ phần đang lưu hành (B)	41.500.000	103.750.000
<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)</b>	<b>10.823</b>	<b>10.763</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và năm 2018 của Công ty Cổ phần Kosy*

- Phương pháp P/B**

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = BV \times P/B_{\text{ bình quân}}$$

Trong đó:

- P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BV: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu. Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2018 là **10.763** đồng/cổ phiếu.
- P/B<sub>bình quân</sub>: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; Bán buôn vật liệu xây dựng đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

**Bảng 35: P/B của các Doanh nghiệp cùng ngành**

*Đơn vị tính: đồng*

ST T	Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/12/2018	VCSH ngày 31/12/2018	Giá trị sổ sách ngày 31/12/2018	Giá cổ phiếu ngày 25/06/2019	P/B
			(1)	(2)	(3)=(2)/(1)	(4)	(5)=(4)/(3)
1	CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP Hồ Chí Minh (HOSE:FDC)	HOSE	38.629.988	555.300.376.097	14.375	14.100	0,98
2	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (HOSE:NBB)	HOSE	97.571.574	2.070.645.452.706	21.222	20.300	0,96
3	CTCP Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (HOSE:SJS)	HOSE	114.855.540	2.251.956.437.323	19.607	20.400	1,04
4	CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (HOSE:HAR)	HOSE	101.350.100	1.048.865.871.323	10.361	4.050	0,39
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest	HOSE	160.000.000	2.457.568.829.289	15.360	41.800	2,72

ST T	Tên Công ty	Sở Giao dịch	SLCP đang lưu hành ngày 31/12/2018	VCSH ngày 31/12/2018	Giá trị số sách ngày 31/12/2018	Giá cổ phiếu ngày 25/06/2019	P/B
			(1)	(2)	(3)= (2)/(1)	(4)	
	(HOSE:VPI)						
<b>Bình quân</b>							<b>1,218</b>

*Nguồn: Tổng hợp*

Giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số giá cổ phiếu trên giá trị số sách của mỗi cổ phần là:

$$P = BV \times P/B_{\text{bình quân}}$$

$$= 10.763 \times 1,199$$

$$P = 13.110 \text{ đồng/cổ phần}$$

- **Phương pháp P/E**

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS \times P/E_{\text{bình quân}}$$

*Trong đó:*

- P: giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu năm 2018 của Công ty Cổ phần Kosy là **653 đồng/cổ phiếu**
- P/E bình quân: là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các công ty trong ngành kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; Bán buôn vật liệu xây dựng đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh/Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

**Bảng 36: P/E của một số doanh nghiệp trong ngành**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Tên công ty	Sở giao dịch	EPS năm 2018	Giá cổ phiếu ngày 25/06/2019	P/E
			(1)	(2)	
1	CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP Hồ Chí Minh (HOSE: FDC)	HOSE	(914)	14.100	(15,42)
2	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (HOSE: NBB)	HOSE	1.491	20.300	13,62
3	CTCP Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (HOSE: SJS)	HOSE	984	20.400	20,73

STT	Tên công ty	Sở giao dịch	EPS năm 2018	Giá cổ phiếu ngày 25/06/2019	P/E
			(1)	(2)	(2)/(1)
4	CTCP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (HOSE: HAR)	HOSE	112	4.050	36,16
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest (HOSE: VPI)	HOSE	2.635	41.800	15,86
<b>Bình quân</b>					<b>14,189</b>

*Nguồn: Tổng hợp*

Giá cổ phiếu theo phương pháp P/E được tính như sau:

$$P = \text{EPS} \times P/E_{\text{bình quân}}$$

$$= 653 \times 14,189$$

$$P = \mathbf{9.265} \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- Phương pháp bình quân giá đóng cửa**

Giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy (KOS) theo phương pháp bình quân giản đơn giá đóng cửa của 20 phiên giao dịch liên tiếp tại SGDCK Hà Nội từ ngày 28/05/2019 đến 24/06/2019 là 22.650 đồng/cổ phiếu.

Kết luận: Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu KOS trên SGDCK TP.HCM (HSX) là bình quân giá đóng cửa của 20 phiên giao dịch cuối cùng của cổ phiếu KOS tại SGDCK Hà Nội (HNX) trước khi hủy đăng ký giao dịch tại SGDCK Hà Nội.

## **7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kosy hiện chưa có quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần Công ty.

Sau khi cổ phiếu công ty đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Kosy là kinh doanh bất động sản. Đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Do vậy tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%.

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại CTCP Kosy tại ngày 15/05/2019 (theo danh sách cổ đông do VSD lập) là 300 cổ phần, chiếm 0,0003% tổng số cổ phần của Công ty.

## **8. Các loại thuế liên quan**

### **8.1. Thuế liên quan đến tổ chức niêm yết chứng khoán**

#### **❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp**

- Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty kể từ ngày 01/01/2016 là 20%.

#### **❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

- Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

### **8.2. Đối với nhà đầu tư**

#### **❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân**

##### ***Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

- Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4a. Điều 2. Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

##### ***Thu nhập từ cổ tức***

- Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

- Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.



❖ **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

***Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

- Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

***Thu nhập từ cổ tức:*** Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

### **1. Tổ chức tư vấn niêm yết**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**

**- Trụ sở chính:**

- Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: 024 3974 1771
- Fax: 024 3974 1760
- Website: [www.cts.vn](http://www.cts.vn)

**- Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh:**

- Địa chỉ: Số 49 Tôn Thất Đạm, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 028 3820 0899

**- Chi nhánh Đà Nẵng**

- Địa chỉ: Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toản, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236 356 5419 Fax: 023 6358 4788

### **2. Tổ chức kiểm toán**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM - CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

- Địa chỉ: Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Điện thoại: 024.73061268 Fax: 024. 73061269
- Website : <http://www.cpavietnam.vn>

**VII. PHỤ LỤC**

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Kosy;
- 3. Phụ lục III:** BCTC kiểm toán 2017, BCTC kiểm toán năm 2018 (được Công ty TNHH Kiểm toán CPA - Chi nhánh miền Bắc phát hành lại ngày 23/05/2019) và BCTC Quý I năm 2019 của Công ty Cổ phần Kosy;
- 4. Phụ lục IV:** Giới thiệu các văn bản pháp luật liên quan đến Công ty Cổ phần Kosy;
- 5. Phụ lục VI:** Các hồ sơ khác.

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Nguyễn Việt Cường**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Phạm Thị Thắng**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**Nguyễn Quốc Hưng**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN  
NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Không Phan Đức*