

Số: 49 /CBTT/KOSY

**Công Ty Cổ
Phần Kosy**

Hà Nội, ngày 9 tháng 12 năm 2020

Digital signed by Công Ty Cổ Phần Kosy
DN:
O=03392342180000019011+MST
E=02081219_Chuong_Ty_Co_Phan
Kosy_Co_Ha Noi_Co_Phan
Reason: I am the author of this document
Location: 12345678
Date: 2020.12.09 14:59:25
Faxit Reader Version: 5.1.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Công ty: **Công ty Cổ phần Kosy**
2. 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.
3. Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
4. Mã CK: **KOS**
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Hoàng Thị Yến Chức vụ: Người được ủy quyền công bố thông tin.
6. Loại công bố: 24h, bất thường
7. Nội dung của thông tin công bố:

Ngày 8/12/2020 Công ty Cổ phần KOSY nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số: 295/GCN-UBCK ngày 8/12/2020 của Ủy ban chứng khoán nhà nước (chi tiết file đính kèm).

8. Tài liệu đính kèm:

Giấy chứng nhận đăng ký chào bán(bản Scan)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 9/12/2020 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Hoàng Thị Yến



Số: 295/GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2020

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 06 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Kosy;
Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

- Tên giao dịch bằng tiếng Anh: KOSY JOINT STOCK COMPANY;
- Tên viết tắt: KOSY., JSC;
- 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, Việt Nam;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 do Sở Kế hoạch và Đầu



tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 03 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08 tháng 08 năm 2018;

– Vốn điều lệ: 1.037.500.000.000 đồng (Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ năm trăm triệu đồng).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy được chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng);
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 57.638.888 cổ phiếu (Năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám cổ phiếu);
4. Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá: 576.388.880.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng);
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Điều 3. Công ty cổ phần Kosy phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này.

Điều 4. Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành bốn (04) bản chính: Công ty cổ phần Kosy giữ 01 bản, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước giữ 01 bản, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam./h

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Hồng Sơn

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(Giấy CNDKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 cấp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 295/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08/12/2020.....)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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: (84-24) 3783 3660

Fax: (84-24) 3783 3661

Website: www.kosy.vn

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

Trụ sở chính: 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 1771

Fax: (84-24) 3974 7572

Website: www.ets.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Hoàng Thị Yến

Chức vụ: Kế toán

Điện thoại: (84-9) 6838 3282

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.


BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(Giấy CNDKDN số 01030228 cấp tại Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 cấp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 195/BCV-LBCK do Chủ tịch Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08/12/2020.....)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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, phường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3783 3660

Fax: (84-24) 3783 3661

Website: www.kosy.vn

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

Trụ sở chính: 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 1771

Fax: (84-24) 3974 7572

Website: www.cts.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Hoàng Thị Yến

Chức vụ: Kế toán

Điện thoại: (84-9) 6838 3282



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 cấp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán (Chào bán cho cổ đông hiện hữu)	: 57.638.888 cổ phần
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	: 576.388.880.000 đồng
Tổ chức kiểm toán	: Công ty TNHH Kiểm Toán CPA VIETNAM – Chi nhánh miền Bắc Trụ sở: Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, TP. Hà Nội Điện thoại: (84-24) 7306 1268 Fax: (84-24) 7306 1 Website: www.kiemtoancpa.com
Tổ chức tư vấn	: CTCP Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam Trụ sở: 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội Điện thoại: (84-24) 3974 1771 Fax: (84-24) 3974 1760 Website: www.ets.vn Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh Địa chỉ: 49 Tôn Thất Dạm, quận 1, TP. Hồ Chí Minh Điện thoại: (84-28) 3820 9987 Fax: (84-28) 3820 0921

MỤC LỤC

I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO	9
1. Rủi ro về kinh tế.....	9
2. Rủi ro về luật pháp.....	12
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	12
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	12
3.2. Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng	13
3.3. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam	14
3.4. Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản	14
3.5. Rủi ro về khả năng huy động vốn	15
3.6. Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án	15
3.7. Rủi ro đối với các dự án mục tiêu	15
4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro về sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	16
5. Rủi ro pha loãng.....	16
6. Rủi ro quản trị công ty.....	17
7. Rủi ro khác.....	17
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	18
1. Tổ chức phát hành.....	18
2. Tổ chức tư vấn.....	18
III. CÁC KHÁI NIỆM	19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	20
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	20
1.1. Tóm tắt thông tin về Công ty và ngành nghề kinh doanh.....	20
1.2. Ngành nghề kinh doanh Công ty Cổ phần Kosy.....	21
1.3. Quá trình hình thành và phát triển.....	24
1.4. Các thành tích đã đạt được.....	26
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	27
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	28
4. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	36
4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	36
4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	37

4.3.	Danh sách cổ đông sáng lập	37
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	37
5.1.	Danh sách Công ty mẹ, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối CTCP Kosy:	38
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:.....	38
5.3.	Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:	38
6.	Quá trình tăng vốn kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần.....	38
7.	Hoạt động kinh doanh	39
7.1.	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	39
7.2.	Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành	42
7.2.1.	Kinh doanh bất động sản:.....	42
7.2.2.	Nguyên vật liệu	55
7.3.	Nguồn nguyên, nhiên vật liệu	56
7.4.	Chi phí sản xuất.....	58
7.5.	Hoạt động Marketing và bán hàng	59
7.6.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	60
7.7.	Các hợp đồng, dự án lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết	61
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	61
8.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	61
8.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo	62
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	64
9.1.	Vị thế của Công ty trong ngành	64
9.2.	Triển vọng phát triển của ngành.....	65
9.3.	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.....	68
10.	Chính sách đối với người lao động	69
10.1.	Tình hình lao động	69

10.2. Chính sách đối với người lao động	70
11. Chính sách cổ tức	71
12. Tình hình hoạt động tài chính	72
12.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua	72
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	86
13.1. Danh sách HĐQT	86
13.1.1. Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường.....	86
13.1.2. Thành viên Hội đồng quản trị: Bà Nguyễn Thị Hằng	87
13.1.3. Thành viên Hội đồng quản trị: Ông Đỗ Quốc Việt	88
13.1.4. Thành viên Hội đồng quản trị: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	89
13.1.5. Thành viên Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Công Khánh	91
13.1.6. Thành viên Hội đồng quản trị Ông Tạ Ngọc Sơn.....	91
13.1.7. Thành viên Hội đồng quản trị Bà Trần Thị Kim Oanh.....	92
13.2. Danh sách Ban Tổng Giám đốc	93
13.2.1. Phó Tổng Giám đốc Ông Nguyễn Đức Diệp.....	94
13.2.2. Phó Tổng Giám đốc Ông Đỗ Quốc Việt.....	95
13.2.3. Phó Tổng Giám đốc Bà Nguyễn Thị Phương Thảo.....	95
13.2.4. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Tiến Hoàn	95
13.2.5. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Đức Doanh.....	96
13.2.6. Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh Phùng Thị Hải Vân	97
13.2.7. Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính Nguyễn Thiện Phú.....	98
13.3. Danh sách Ban Kiểm soát	99
13.3.1. Trưởng Ban kiểm soát Ông Nguyễn Quốc Hưng	99
13.3.2. Thành viên Ban Kiểm soát Bà Trần Thị Thu Hà.....	100
13.3.3. Thành viên Ban Kiểm soát Bà Hoàng Thị Yến	101
13.4. Kế toán trưởng Bà Phạm Thị Thắng	102
14. Tài sản thuộc sở hữu công ty	103
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	103
15.1. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên	104
15.2. Mục tiêu chiến lược.....	105
15.3. Giải pháp thực hiện	105
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	106
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu phát hành đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch	

Chứng khoán TP Hồ Chí Minh	106
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	106
Không có	106
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	106
V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH VÀ CHÀO BÁN	107
1. Loại cổ phiếu:	107
2. Mệnh giá:	107
3. Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: 62.826.388 cổ phiếu (<i>Sáu mươi hai triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi tám cổ phiếu</i>). Trong đó:	107
4. Giá cổ phiếu chào bán dự kiến	107
5. Phương pháp tính giá cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	107
6. Phương thức phân phối	109
7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến	111
8. Đăng ký mua cổ phiếu	112
9. Phương thức thực hiện quyền	113
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	113
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	115
12. Đăng ký và niêm yết bổ sung:	115
13. Các loại thuế có liên quan	115
14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	117
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	117
1. Mục đích chào bán	117
2. Phương án khả thi	117
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	125
1. Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành	125
2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành	126
2.1. Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng các dự án đang và sẽ triển khai của Công ty trong thời gian tới.	127
2.2. Thanh toán nợ và các khoản nợ đến hạn khác của Công ty	129
01/03/2021	129
TỔNG CỘNG	130
TỔNG CỘNG	130
2.3. Bổ sung vốn lưu động nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh	132

3. Phương án huy động vốn trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến	133
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	134
IX. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN	134
X. PHỤ LỤC	135

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty	27
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 27/5/2020	36
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 27/5/2020	37
Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty	38
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần theo từng nhóm sản phẩm của Công ty	39
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp (LNG) của Công ty	40
Bảng 7: Các dự án đang và sẽ triển khai của Công ty	42
Bảng 8: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty	56
Bảng 9: Cơ cấu chi phí của Công ty	58
Bảng 10: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện	61
Bảng 11: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh	62
Bảng 12: Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2019	69
Bảng 13: Cơ cấu vốn chủ sở hữu Công ty giai đoạn 2018 – 30/9/2020	72
Bảng 14: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	73
Bảng 15: Các khoản phải trả của Công ty	74
Bảng 16: Các khoản vay ngắn hạn của Công ty	75
Bảng 17: Các khoản vay dài hạn của Công ty	76
Bảng 18: Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty	79
Bảng 19: Các khoản trả trước cho người bán của Công ty	79
Bảng 20: Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty	80
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty	81
Bảng 22: Các khoản đầu tư tài chính	82
Bảng 23: Hàng tồn kho của Công ty	83
Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	84
Bảng 25: Tình hình tài sản Công ty tại ngày 30/9/2020	103
Bảng 26: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020	104
Bảng 27: Kế hoạch doanh thu năm 2020	105

I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các Nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần này để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc đầu tư của mình đối với cổ phiếu chào bán của Công ty Cổ phần KOSY.

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.

Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới

Năm 2019, do ảnh hưởng từ cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, sự chia rẽ nội bộ của các nước trong khu vực đồng Euro (Eurozone), biến động của thị trường dầu mỏ, hàng loạt các vụ cháy rừng và sự lao đao của các công ty công nghệ lớn, khiến cho mức độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu được dự đoán chỉ đạt 3%, mấp mé bờ vực suy thoái. Đầu năm 2020, đại dịch Covid-19 bùng nổ, dẫn tới các chính sách phong tỏa biên giới của các nước để ngăn chặn sự lây lan của đại dịch, ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất và tiêu dùng. Ngày 14/04/2020, Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) đã hạ triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2020 từ 3,3% xuống còn -3%, như vậy, thế giới sẽ ghi nhận mức tăng trưởng tệ nhất trong vòng 90 năm trở lại đây, thấp hơn cả mức tăng trưởng -0,1% của năm 2009, ngay sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Tuy nhiên, Quỹ tiền tệ quốc tế cũng dự đoán triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2021 là 5,8%, với điều kiện dịch COVID-19 được đẩy lùi trong quý II/2020, và các chính sách đóng cửa biên giới của các nước dần được dỡ bỏ.

Báo cáo của Ngân hàng thế giới (WB) và Văn phòng Ngân sách Quốc hội Mỹ đều dự báo do tác động nặng nề của đại dịch Covid-19, đến cuối năm 2021 nền kinh tế Mỹ mới hồi phục. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Mỹ trong quý I/2020 đã giảm mạnh ở mức 4,8%, khi dịch COVID-19 đã buộc các doanh nghiệp phải đóng cửa, làm hạn chế hoạt động đầu tư và mua sắm. Đây là lần đầu tiên GDP của Mỹ giảm kể từ khi ghi nhận mức giảm 1,1% vào quý I/2014. GDP của Mỹ trong quý IV/2020 có thể giảm 5,6% so với cùng kỳ năm trước, và cả năm có thể giảm tới 5,9%. Phao cứu sinh cho nền kinh tế Mỹ lúc này là 4 gói kích thích kinh tế được Quốc hội Mỹ phê chuẩn kể từ tháng 3/2020. Tuy nhiên, các gói kích thích này sẽ để lại "tác dụng phụ" đáng kể, khiến thâm hụt ngân sách liên bang tăng vọt thêm 2.200 tỷ USD. Các gói kích thích vẫn bị đánh giá là chưa đủ để "cấp cứu" thị trường lao động, được coi là trong đà suy thoái nặng nề nhất kể từ những năm 30 của thế kỷ trước.

WB trong nghiên cứu mới nhất đã tiếp tục hạ dự báo tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc, do tác động chiến tranh thương mại, đại dịch Covid-19 cộng với nguy cơ suy thoái tài chính toàn cầu. Theo WB, năm 2020, tăng trưởng kinh tế ở Trung Quốc sẽ giảm xuống mức 2,3% trong kịch bản cơ sở, và giảm xuống mức 0,1% trong kịch bản tồi tệ nhất. Năm 2019, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới chỉ tăng trưởng 6,1%, đã là mức thấp nhất kể từ năm 1991. Báo cáo triển

vọng kinh tế thế giới do Quỹ tiền tệ quốc tế IMF công bố ngày 14/04 cũng nhận định Trung Quốc chỉ tăng trưởng 1,2% trong năm 2020. Tuy nhiên, cũng theo dự báo của IMF, năm 2021 kinh tế thế giới sẽ hồi sinh mạnh mẽ khi đạt mức tăng trưởng 5,8%, trong đó Trung Quốc tăng 9,2%. Dự đoán này dựa trên việc Trung Quốc đưa ra gói kích thích kinh tế trị giá 4.000 tỷ nhân dân tệ (tương đương 559 tỷ USD), vượt hơn rất nhiều gói kích thích kinh tế mà nước này từng đưa ra hồi khủng hoảng kinh tế toàn cầu năm 2008.

Ủy ban châu Âu (EC) ngày 06/05/2020 cho biết, nền kinh tế Khu vực đồng tiền chung châu Âu (Eurozone) sẽ giảm 7,7% trong năm 2020 do hậu quả của đại dịch COVID-19. Đây được coi là “tỷ lệ suy giảm kinh tế lịch sử.” Cuộc khủng hoảng dịch bệnh này cũng ảnh hưởng nặng nề tới thị trường việc làm. Tỷ lệ thất nghiệp trên toàn EU gồm 27 quốc gia được dự báo sẽ tăng từ 6,7% vào năm 2019 lên 9% vào năm 2020, sau đó giảm xuống khoảng 8% vào năm 2021. EC cũng dự báo rằng khu vực Eurozone sẽ tăng trưởng trở lại ở mức 6,3% năm 2021, song sự phục hồi mong manh này diễn ra không đồng đều tại toàn khu vực gồm 19 quốc gia thành viên. Đồng thời, các quốc gia trong khu vực cũng đang bất đồng về mức tiền và cách thức huy động. Chỉ tới hôm 09/04, các bộ trưởng tài chính EU mới đi đến thống nhất triển khai gói hỗ trợ doanh nghiệp và người dân đối phó dịch Covid-19 với tổng trị giá 540 tỷ EUR.

Theo số liệu thống kê, GDP của Nhật Bản đã giảm 7,3% trong quý IV/2019 do hoạt động tiêu dùng và đầu tư bị ảnh hưởng bởi chính phủ Nhật Bản tăng thuế tiêu dùng từ 8% lên 10% từ 1/10/2019. Quý I/2020, GDP của Nhật Bản tiếp tục giảm 3,4%, như vậy, sau hai quý tăng trưởng âm liên tiếp, kinh tế Nhật đã chính thức rơi vào suy thoái. Đại dịch Covid-19 dẫn tới Olympics Tokyo phải hoãn đến năm 2021 cũng ảnh hưởng nặng nề đến ngành sản xuất và dịch vụ du lịch của Nhật Bản, khiến các nhà kinh tế thuộc Tập đoàn QUICK dự đoán nền kinh tế Nhật Bản dự kiến sẽ giảm 4,8% trong quý II/2020. Để giảm thiểu tác động của dịch bệnh tới nền kinh tế, chính phủ Nhật Bản đã ban hành gói kích thích kinh tế lớn kỷ lục trị giá 108.000 tỷ Yên (989 tỷ USD), tương đương 20% tổng GDP nước này nhằm hỗ trợ các hộ gia đình và doanh nghiệp vượt qua khó khăn.

Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam

Trong khi kinh tế thế giới có tín hiệu âm ảm, các nhà quan sát coi các nền kinh tế mới nổi ở châu Á, đặc biệt là Việt Nam, sẽ là khu vực có tăng trưởng dương trong năm 2020. Các yếu tố căn bản của nền kinh tế Việt Nam vẫn vững vàng, Chính phủ đã tạo được dư địa tài khóa nhất định thông qua chính sách tài khóa thận trọng. Đồng thời, có nhiều cơ sở để tin tưởng vào triển vọng phát triển kinh tế của Việt Nam trong ngắn hạn và trung hạn. Đó là, sự tăng trưởng của tiêu dùng nội địa, xuất khẩu và đầu tư; sự nâng bậc về năng lực cạnh tranh và cải thiện mạnh mẽ của môi trường kinh doanh và xu hướng các nhà đầu tư nước ngoài đang dần rút ra khỏi Trung Quốc để tìm kiếm một thị trường bù đắp rủi ro.

Tuy nhiên, Việt Nam vẫn chưa hoàn toàn miễn dịch với các cú sốc bên ngoài, với minh chứng là tăng trưởng xuất khẩu giảm từ 21% xuống còn 8% từ năm 2017 đến năm 2019. Các tổ chức và chuyên gia quốc tế thì thận trọng hơn khi dự báo tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2020 sẽ thấp hơn so với năm 2019, tương ứng 2,7% (theo IMF), 6,5% (theo WB) hoặc 6,7% (theo ADB).

Từ tháng 3 năm 2020, Chính phủ đã xem xét Dự thảo Nghị quyết hỗ trợ người dân gặp khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra. Đây được xem là gói hỗ trợ chưa có tiền lệ cho hàng triệu người dân trong đại dịch. Theo dự thảo Nghị quyết, tổng số tiền dự kiến hỗ trợ từ ngân sách nhà nước khoảng là 35.880 tỷ đồng, chưa bao gồm số tiền dự kiến cho vay từ là 16.200 tỷ đồng.

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.

Rủi ro lãi suất

Ngày 12/05/2020, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) ban hành quyết định giảm lãi suất điều hành nhằm thực hiện chủ trương và chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ triển khai các nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19, có hiệu lực từ ngày 13/05.

Cụ thể, Quyết định số 918/QĐ-NHNN ngày 12/5/2020 về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, 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. Theo đó, giảm lãi suất tái cấp vốn từ 5,0%/năm xuống 4,5%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 3,5%/năm xuống 3,0%/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 với các ngân hàng từ 6,0%/năm xuống 5,5%/năm.

Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành và phụ thuộc vào cơ cấu nợ vay của mỗi doanh nghiệp. 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 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.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp phát sinh khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Tính đến thời điểm 30/06/2020, nợ phải trả của Kosy (Theo Báo cáo tài chính 6T/2020 đã được soát xét) là hơn 741,48 tỷ đồng, tương đương với 39,32% tổng nguồn vốn, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 220,5 tỷ đồng, vay dài hạn là 440,5 tỷ đồng. Chi phí lãi vay năm 2019 là 10,82 tỷ đồng. Tỷ số khả năng trả lãi (Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/Chi phí lãi vay) của Công ty là 1,87 lần. Điều này cho thấy Công ty có khả năng trả lãi cũng như chủ động được nguồn vốn để thực hiện các kế hoạch kinh doanh. Ảnh hưởng của lãi suất với Kosy ít hơn so với các công ty cùng ngành có hệ số nợ lớn.

Rủi ro 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%. Theo tính toán của Bộ Tài chính, chỉ số lạm phát (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) của năm 2019 ước tăng 2,79%. Như vậy, lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 3 năm gần đây khi năm 2018 là 3,54% và năm 2017 là 3,53%.

Năm 2020 đối mặt với nhiều thách thức do tác động của đại dịch Covid-19. CPI bình quân quý I/2020 so với cùng kỳ năm 2019 tăng 5,56%, tuy nhiên, Ngân hàng Thế giới dự báo lạm phát của Việt Nam năm 2020 cũng chỉ ở mức 3,5%.

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 về luật pháp

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 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

Chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào, 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 Công ty.

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", "tắc đất tắc 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 di dời 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 từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

Nhìn lại thị trường bất động sản năm 2019, có thể nói, đây là một “nốt trầm” sau một giai đoạn tăng trưởng khá nóng trong vòng 5 năm trở lại đây. Mặc dù nhu cầu về nhà ở vẫn tăng trưởng bền vững, các chỉ số phát triển kinh tế tốt hơn so với kì vọng, tuy nhiên khủng hoảng về pháp lý trên diện rộng đã ảnh hưởng đến nguồn cung sản phẩm ra thị trường giảm sút nghiêm trọng. Một trong những điểm son trong năm 2019 chính là nguồn vốn đầu tư nước ngoài đổ vào BĐS tiếp tục tăng mạnh. Điều đó chứng tỏ kỳ vọng của nhà đầu tư vào thị trường BĐS trong dài hạn vẫn tốt.

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.

3.4. Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Như đã phân tích ở trên, sau 05 năm tăng trưởng nóng, thị trường bất động sản năm 2019 sụt giảm mạnh mẽ cả về nguồn cung và lượng giao dịch. Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia nhận định, trong thời gian tới bất động sản vẫn còn dư địa phát triển. Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản tăng mạnh và ngày một thực chất hơn. Điều này mở ra nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đi cùng với đó là sự cạnh tranh của các Công ty trong ngành.

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 Bách Việt, Apec Group, Công ty cổ phần Danko... 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.

3.5. Rủi ro về khả năng huy động vốn

Đa số doanh nghiệp bất động sản Việt Nam vừa và nhỏ hiện nay phát triển chủ yếu dựa trên nguồn vốn vay ngân hàng và huy động từ khách hàng (một bộ phận nhỏ huy động thêm từ thị trường chứng khoán). Trong khi đó, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hạn chế dòng vốn vay cho thị trường bất động sản, tốc độ tăng trưởng tín dụng giảm khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn nhất định. Không phải đến bây giờ Ngân hàng Nhà nước mới siết chặt nguồn tín dụng bất động sản mà từ đầu năm 2019, tỷ lệ vốn ngắn hạn dùng cho vay trung và dài hạn đã bị giảm từ 45% xuống 40%.

Ngày 25/12/2018, Ngân hàng Nhà nước ban hành Quyết định số 2570/QĐ-NHNN (có hiệu lực từ ngày 01/01/2019) quy định về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2019 đối với dư nợ các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định. So với lãi suất năm 2018, mức lãi vay hỗ trợ mua nhà tiếp tục được NHNN giữ nguyên.

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) Rủi ro về các chính sách tín dụng đối với bất động sản... 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 ở Thái

Nguyên, Ninh Bình, Hà Nam... 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, dự án điện gió tại Bạc Liêu. Đây đều là những dự án rất tiềm năng và 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 khiến 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 của đợt chào bán và rủi ro về sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Rủi ro không phân phối hết số cổ phần chào bán

Việc chào bán cổ phiếu này nhằm bổ sung vốn lưu động, vốn đầu tư xây dựng các dự án để nâng cao năng lực tài chính và nhu cầu phát triển của Công ty. Dự kiến số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: Với mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng 10.000 đồng/cổ phần và tiềm năng phát triển của Công ty trong thời gian tới, Công ty tin tưởng vào việc chào bán thành công 57.638.888 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với số tiền thu được dự kiến 576.388.880.000 đồng.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận để lại và khấu hao trong năm để thực hiện đầu tư vào các dự án và bổ sung vốn lưu động theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Rủi ro sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Với mục tiêu duy trì hiệu quả kinh doanh tốt, Công ty Cổ phần Kosy đã xây dựng một chiến lược phát triển dài hạn một cách bài bản và thận trọng. Để thực hiện chiến lược này, Công ty đã có một lộ trình tăng vốn tương ứng. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn đầu tư, vốn lưu động, nâng cao năng lực tài chính và nhu cầu phát triển của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua.

Đợt tăng vốn lần này hoàn toàn nằm trong lộ trình tăng vốn của Công ty nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và cơ cấu vốn. Trong bối cảnh kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi sau đại dịch Covid-19, rủi ro sử dụng vốn của đợt chào bán này là không lớn.

5. Rủi ro pha loãng

Trong đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, giá giao dịch của cổ phiếu sẽ bị pha loãng và được điều chỉnh giảm theo tỷ lệ phát hành và giá phát hành tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{p1} = \frac{P_t + P_r * I}{1 + I} = \frac{29.000 + 10.000 * 55,56\%}{1 + 55,56\%} = 22.214 \text{ đồng/CP}$$

Trong đó:

Pp1: Giá cổ phiếu pha loãng

Pt: Giá cổ phiếu của Công ty phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền của đợt phát hành, giả sử là 29.000 đồng/cổ phiếu

Pr: Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu)

I: 55,56% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm đối với cổ đông hiện hữu)

Như vậy, với giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền là 29.000 đồng/cổ phần thì sau khi pha loãng và được làm tròn theo quy định của Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu sẽ được pha loãng là: 22.200 đồng/cổ phiếu.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị là loại rủi ro xuất phát từ việc quản trị Công ty, có thể ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Những nội dung liên quan tới quản trị công ty bao gồm: cơ cấu cổ đông, cơ cấu quản trị, mối quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các bên liên quan,...

Đối với Công ty Cổ phần KOSY, sau khi phát hành cổ phiếu, quy mô vốn điều lệ của Công ty sẽ tăng đáng kể, việc này sẽ kéo theo những khó khăn, rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả. Dù vậy, với bề dày lịch sử hoạt động cùng với đội ngũ lãnh đạo tâm huyết, Công ty sẽ phần nào hạn chế được rủi ro này.

7. 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. Đặc biệt, với việc dịch SARS-CoV-2 xuất hiện lần đầu tiên vào tháng 12 năm 2019, bùng phát ở thành phố Vũ Hán và bắt đầu lây lan nhanh chóng sau đó, trở thành đại dịch toàn cầu đã gây ra những ảnh hưởng nặng nề về kinh tế xã hội cũng như tính mạng con người. Kinh tế toàn cầu đình trệ, các Doanh nghiệp đóng cửa, tái cơ cấu, hoạt động cầm chừng, phá sản hay giải thể không còn xa lạ trong thời gian này.

Để hạn chế rủi ro, Công ty thường xuyên 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 phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Ông Nguyễn Việt Cường	-	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
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 chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

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

Đại diện: **Ông Phạm Ngọc Hiệp** - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQPCNV-CKCT ngày 25/05/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Chứng khoán Công thương).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam 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 cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Kosy cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- Công ty/ Tổ chức phát hành/ Kosy	: Công ty Cổ phần Kosy
- Tổ chức tư vấn/ VietinBank Securities	: CTCP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
- UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD	: Trung tâm Lưu ký chứng khoán
- HOSE	: Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
- Thuế TNDN	: Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế GTGT	: Thuế giá trị gia tăng
- BCTC	: Báo cáo tài chính
- HĐQT	: Hội đồng quản trị
- BKS	: Ban Kiểm soát
- DTT	: Doanh thu thuần
- CMND/CCCD	: Chứng minh thư nhân dân/ Căn cước công dân
- ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
- ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
- CTCP	: Công ty cổ phần
- LNST	: Lợi nhuận sau thuế
- TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
- BĐS	: Bất động sản
- TCKT	: Tài chính kế toán
- CN	: Chi nhánh

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/6/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 14/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tóm tắt thông tin về Công ty và ngành nghề kinh doanh

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Kosy
Tên tiếng anh:	KOSY Joint Stock Company
Tên viết tắt:	KOSY., JSC
Sàn giao dịch:	HOSE
Mã chứng khoán	KOS
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
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch HĐQT
Điện thoại:	(84-24) 3783 3660 Fax: (84-24) 3783 3661
Giấy ĐKDN:	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 cấp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018.
Vốn điều lệ đăng ký	1.037.500.000.000 đồng (<i>Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng</i>);
Vốn điều lệ thực góp	1.037.500.000.000 đồng (<i>Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng</i>);
Website:	www.kosy.vn

Logo:



1.2. Ngành nghề kinh doanh Công ty Cổ phần Kosy

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 thì ngành, nghề kinh doanh của Công ty là:

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
6810 (Chính)	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
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
0722	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);
0730	Khai thác quặng kim loại quý hiếm
0710	Khai thác quặng sắt
2399	Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
5610	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);
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
7911	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)
4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng;
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4653	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp
4659	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;
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
4931	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
3511	Sản xuất điện
3512	Truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Phân phối điện;

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4211	Xây dựng công trình đường sắt
5224	Bốc xếp hàng hóa Chi tiết: Bốc xếp hàng hoá đường bộ;
4212	Xây dựng công trình đường bộ
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Gửi hàng; Giao nhận hàng hóa;
7710	Cho thuê xe có động cơ
0990	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác
5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn quặng kim loại; Bán buôn sắt thép; Bán buôn kim loại khác; Bán buôn kim loại khác; Bán buôn vàng bạc và kim loại khác;
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
8532	Đào tạo trung cấp
8533	Đào tạo cao đẳng
8541	Đào tạo đại học
8542	Đào tạo thạc sỹ
7110	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 mặt bằng xây dựng công trình;
6820	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;
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa công trình viễn thông;

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
6190	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại
3700	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải;
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;

1.3. Quá trình hình thành và 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.

Tháng 3/2019, Đại hội cổ đông Công ty Cổ phần Kosy đã nhất trí thông qua việc chuyển sàn đối với cổ phiếu của Công ty từ đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom sang đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/7/2019, Công ty Cổ phần Kosy chính thức được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quyết định số 248/QĐ-SGDHCM. Căn cứ theo thông báo số 973/TB-SGDHCM ngày 12/07/2019 của Sở Giao dịch Thành phố Hồ Chí Minh, ngày chính thức giao dịch của cổ phiếu là 22/7/2019 với giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 23.200 đồng/cổ phiếu.

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.

1.4. Các thành tích đã đạt được

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.

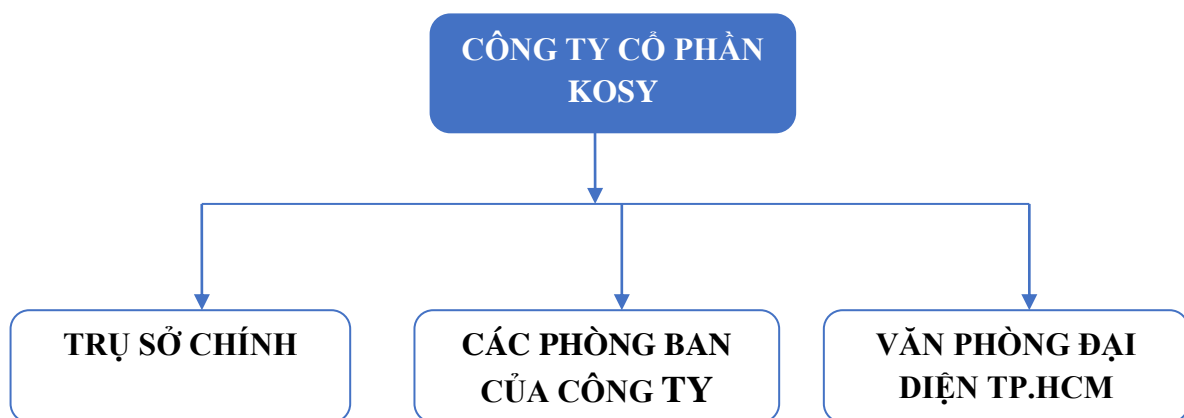




Giải thưởng "Thương hiệu mạnh Việt Nam" trong 2 năm 2016 - 2017

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

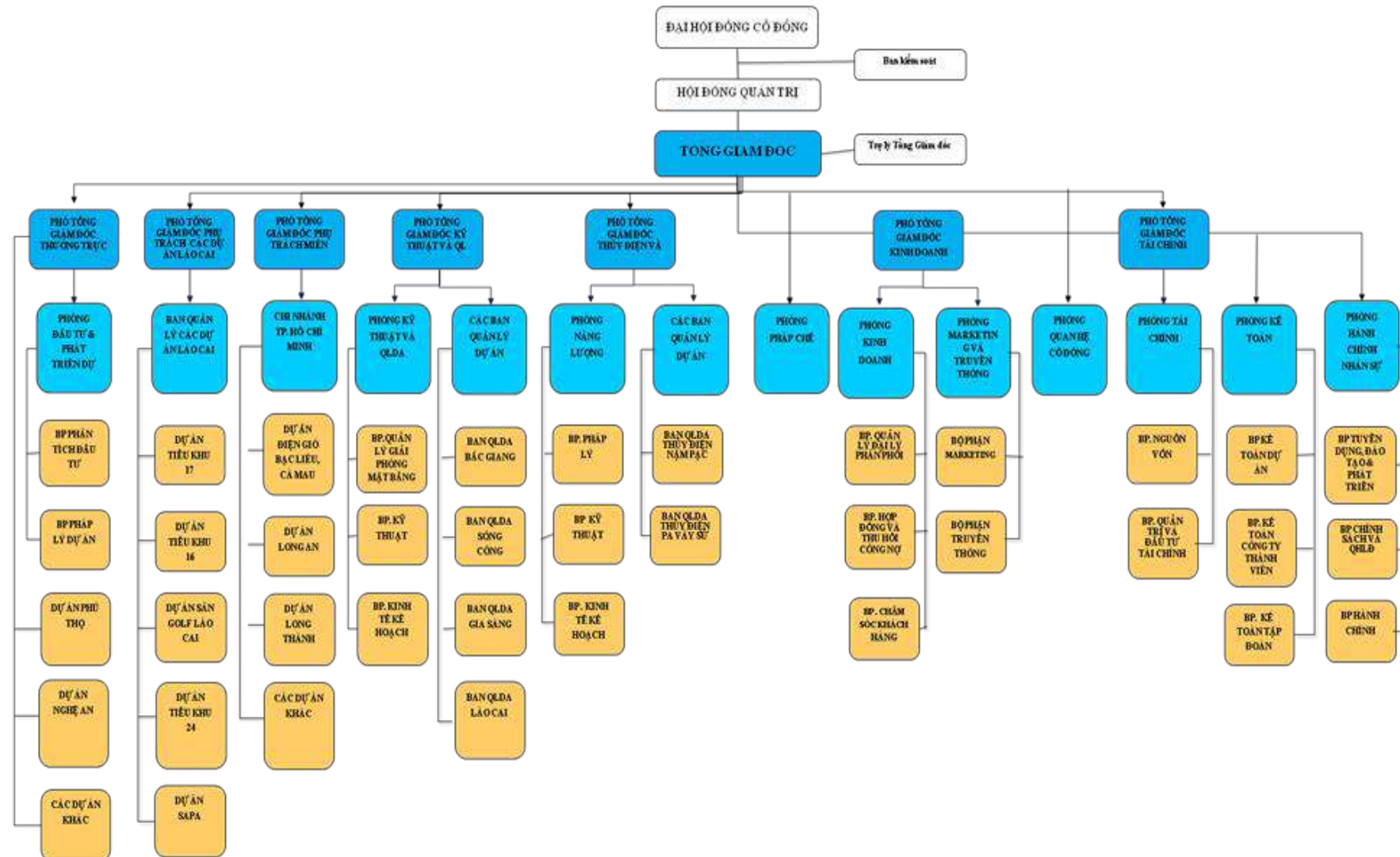
Bảng 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



(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



(Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy)

Công ty Cổ phần Kosy được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cấu trúc Công ty được xây dựng dựa trên chức năng, nhiệm vụ các bộ phận đảm bảo liên kết chặt chẽ, vận hành linh hoạt và phù hợp với lĩnh vực hoạt động. Hiện tại, cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty gồm có:

➤ **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
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Công Khánh	Thành viên HĐQT
6	Tạ Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT
7	Trần Thị Kim Oanh	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	Trần Thị Thu Hà	Kiểm soát viên
3	Hoàng Thị Yên	Kiểm soát viên

➤ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 06 người: 01 Tổng Giám đốc và 07 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 Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc thường trực
2	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
6	Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh
7	Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính

➤ **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 Kosy; thực hiện chức năng nhiệm vụ chính trong các mảng pháp chế của Công ty, 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 nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

4.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 27/5/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Trong nước	352	103.399.880	99,6625
1	Tổ chức	01	10.000.000	9,6386
2	Cá nhân	351	93.399.880	90,0249
II	Nước ngoài	05	350.120	0,3375
1	Tổ chức	03	349.320	0,3367
2	Cá nhân	02	800	0,0008

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	357	103.750.000	100,0000

Nguồn: Danh sách chốt ngày 27/05/2020 do VSD cung cấp

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 tại ngày 27/5/2020

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	40.337.100	38,88
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 Quang Hàm, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	10.000.000	9,64
Tổng cộng			66.187.100	63,79

Nguồn: Danh sách chốt ngày 27/05/2020 do VSD cung cấp

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:

Không có

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

Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Số vốn điều lệ tăng thêm	Hình thức phát hành, cơ sở pháp lý
	10/03/2008	150.000			Thành lập doanh nghiệp
1	01/2014	120.000	180.000	60.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (03 cổ đông) để tăng vốn cổ phần theo NQ ĐHĐCĐ bất thường số 25.10/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/10/2011.
2	12/2015	180.000	350.000	170.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (03 cổ đông) để tăng vốn cổ phần theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 07.12/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/12/2015.
3	11/2016	350.000	400.000	50.000	Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (03 cổ đông) để tăng vốn cổ phần theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 27.04/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2016
4	01/2017	400.000	415.000	15.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên số 04.01/NQ-ĐHĐCĐ ngày

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Số vốn điều lệ tăng thêm	Hình thức phát hành, cơ sở pháp lý
					04/01/2017
5	07/2018	415.000	1.037.500	622.500	<ul style="list-style-type: none"> - Chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2018 của Công ty cổ phần Kosy; - Cơ quan chấp thuận tăng vốn: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

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.

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 2018 – 30/06/2020 như sau:

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần theo từng nhóm sản phẩm của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9T/2020	
		DTT	Tỷ trọng (%)	DTT	Tỷ trọng (%)	DTT	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng hóa	717.169	79,68	825.156	77,64	564.759	83,21
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	182.849	20,32	237.672	22,36	113.976	16,79
Tổng doanh thu thuần		900.018	100,00	1.062.828	100,00	432.702	100,00

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

So với năm 2018, doanh thu thuần năm 2019 vẫn tiếp tục tăng trưởng, từ hơn 900 tỷ đồng lên 1.062,8 tỷ đồng, mức tăng hơn 162 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ tăng 18%. 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. 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.

Năm 2018, doanh thu thuần từ bán hàng hóa của Công ty là 717 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 79,68%; đến năm 2019, doanh thu thuần từ bán hàng hóa của công ty tăng 15% lên 825 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 77,64%. So với năm 2018, cơ cấu doanh thu thuần theo từng nhóm sản phẩm của Công ty có sự chuyển dịch nhẹ, tỷ trọng doanh thu từ bán hàng hóa giảm thay vào đó là sự gia tăng tỷ trọng từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Nguyên nhân: mặc dù doanh thu bán hàng hóa vẫn tăng về giá trị nhưng mức tăng không theo kịp tốc độ tăng của doanh thu bất động sản từ đó làm chuyển dịch cơ cấu doanh thu thuần của Công ty.

Doanh thu từ kinh doanh bất động sản hiện chiếm khoảng 20% tổng doanh thu thuần nhưng đã có sự gia tăng cả về giá trị lẫn tỷ trọng trong năm 2019. Cụ thể, về giá trị tăng từ 182,849 tỷ đồng năm 2018 lên 237,671 tỷ đồng năm 2019, tốc độ tăng 30%; về tỷ trọng tăng từ 20,32% lên 22,36%. Do trong năm 2019, các dự án bất động sản của Công ty như Kosy Lào Cai, Kosy Cầu Gồ, Kosy Gia Sàng... đã bước vào giai đoạn hoàn thiện, bàn giao và đi vào sử dụng nên doanh thu từ kinh doanh bất động sản tăng mạnh trong năm 2019. Dự kiến trong thời gian tới, doanh thu từ kinh doanh bất động sản sẽ tiếp tục tăng và trở thành khoản mục đem lại doanh thu chính cho Công ty.

9 tháng đầu năm 2020 ghi nhận doanh thu bất động sản và bán hàng hóa giảm 17,22% so với cùng kỳ năm 2019. Nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng từ dịch Covid-19 và Chỉ thị số [16/CT-TTg](#) của Thủ tướng Chính phủ về giãn cách xã hội nên các hoạt động chính của công ty bị ngưng trệ, khiến doanh thu của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2020 giảm so với cùng kỳ.

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp (LNG) của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9T/2020	
		LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa	20.470	2,27	14.983	1,41	10.105	1,49
2	Lợi nhuận gộp từ kinh doanh BĐS	65.387	7,27	66.043	6,21	33.500	4,93

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9T/2020	
		LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)	LNG	LNG/ DTT (%)
	Tổng cộng	85.857	9,54	81.026	7,62	43.605	6,42

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Tuy doanh thu thuần năm 2019 có tăng so với năm 2018, nhưng lợi nhuận lại giảm nhẹ từ 85,8 tỷ xuống còn 81,02 tỷ đồng, tương ứng giảm 5,63%. Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần cũng giảm từ 9,54% xuống còn 7,62%. Doanh thu hoạt động thương mại chiếm phần lớn doanh thu (khoảng 78% doanh thu) nhưng biên lợi nhuận gộp từ mảng này chỉ dưới 2%. Doanh thu từ kinh doanh bất động sản chỉ chiếm gần 22% doanh thu thuần, tuy biên lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản/doanh thu thuần giảm nhẹ từ 7,27% năm 2018 xuống 6,21% năm 2019 nhưng giá trị lợi nhuận gộp lại tăng. Như vậy có thể thấy hoạt động kinh doanh bất động sản, chiếm 76,16% tổng lợi nhuận gộp năm 2018 và 81,51% tổng lợi nhuận gộp năm 2019, là dấu hiệu tích cực cho hoạt động kinh doanh của Công ty, và đúng theo định hướng phát triển chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, mặc dù năm 2019, thị trường BĐS có xu hướng trầm lắng hơn so với 2 năm trước đó.

Đến 30/9/2020, Lợi nhuận gộp của Công ty đạt 43,61 tỷ đồng trong đó lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản chiếm 76,83% tổng lợi nhuận gộp và Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đạt 4,93%.

7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

7.2.1. 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 7: Các dự án đang và sẽ triển khai của Công ty

Dự án	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích đất thương mại (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)
Đang triển khai	1.023.359	467.288	2.321	3.894
Kosy Mountain View - Lào Cai	380.000	158.405	1.420	1.800
Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang	88.701	29.926	93	170
Khu đô thị Kosy Sông Công – Thái Nguyên	387.800	153.789	296	892
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	23.300	82.168	278	695
Kosy Gia Sàng	143.558	43.000	234	337
Sẽ triển khai	832.814	299.864	2.157	2.520
Kosy Hà Nam (Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên)	229.431	77.116	352	375
Kosy - Gia Sàng 2 (Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên)	196.340	77.808	585	640
Kosy Ninh Bình (Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư)	407.043	144.940	1.220	1.505

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

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;
- + 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.
- + Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án;
- 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
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.419,7 tỷ đồng





- Tiến độ dự án

Tính đến thời điểm 30/6/2020, dự án đã hoàn thành được 95% tiến độ giải phóng mặt bằng; thi công hạ tầng đạt 90%, dự kiến tháng 12/2019 thi công xong toàn bộ hạ tầng; quý IV/2021 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 hết quý I/2020, Dự án đã bán tổng cộng 70 lô liền kề và biệt thự với tổng giá trị hợp đồng: 108,06 tỷ đồng.

DỰ ÁN KOSY – CẦU GỒ 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 Gồ, 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 Gồ, huyện Yên Thế (tỉ lệ 1/500);
- + Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 25/5/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy tại thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế (đợt 1);
- + Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 07/06/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

- + Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của Ủy ban Nhân dân 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, tỷ lệ 1/500;
- + Quyết định số 4/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh cơ cấu về diện tích đất đã giao đợt 1 cho Công ty Cổ phần Kosy; chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy tại thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (đợt 2);
- + Văn bản số 70/UBND-XD ngày 30/3/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc gia hạn tiến độ và cho phép sử dụng kinh phí dự phòng dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế;
- + Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 20/5/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế;
- 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



- Tiến độ dự án
- + Tính đến thời điểm 30/6/2020, đã đền bù đến 90% chi phí giải phóng mặt bằng, đang hoàn thiện đến 90% hạ tầng, cây xanh, điện nước của dự án, dự kiến quý IV/2020 thi công xong toàn bộ hạ tầng, có thể bàn giao và đi vào sử dụng.
- Tiến độ bán hàng
- + Tính đến hết quý I/2020, đã bán 106 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 74,93 tỷ đồng.

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

- Cơ sở pháp lý
- + 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 2758/QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 30/08/2019 điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án 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 3869/QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 17/12/2018 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy về xây dựng khu đô thị Kosy Sông Công (đợt 4);
- + 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



- Tiến độ dự án
- + Tính đến thời điểm 30/6/2020, dự án đã giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng đạt 75%, dự kiến quý IV/2021 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 hết năm 2019, đã bán 245 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 132,54 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 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 155/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.
- + Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 14/6/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (đợt 2);
- + Thông báo số 3199/TB-CT ngày 24/6/2019 của Cục thuế tỉnh Bắc Giang về việc nộp tiền sử dụng đất (đợt 2);
- + Văn bản số 193/UBND-XD ngày 12/8/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;
- Tổng quan dự án
- + Địa điểm: Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- + Diện tích: 23,3 ha
- + Tổng vốn đầu tư: 277,673 tỷ đồng



- Tiến độ dự án
- + Tính đến thời điểm 09/7/2020, dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% và thi công hạ tầng đạt 90%, dự kiến quý IV/2020 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 hết quý I/2020, đã bán 305 lô liền kề và tổng giá trị hợp đồng: 229,42 tỷ đồng.

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 1535/QĐ-UBND ngày 07/06/2019 giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy để xây dựng khu dân cư Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- + Giấy phép xây dựng số 21 ngày 17/07/2019;
- + Quyết định số 3046/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, Tp Thái Nguyên;

- + Quyết định số 4020/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (đợt 1);
- + Công văn số 306/BXD-PTĐT ngày 21/01/2020 chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho đầu tư xây dựng nhà;
- 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



- 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 43%, dự kiến quý IV/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 hết năm 2019, đã bán 128 lô liền kề, tổng giá trị hợp đồng 89,94 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ KOSY HÀ NAM TẠI XÃ DUY HẢI, HUYỆN DUY TIÊN

- Cơ sở pháp lý
- + Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;
- + Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam;
- + Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;
- + Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc thành lập Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam. Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam là đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn được giao đối với các dự án xây dựng khu đô thị mới trong tỉnh, trong đó bao gồm công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới (tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định đấu thầu) theo đúng quy định của pháp luật, phân công của UBND tỉnh;
- + Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 22/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam.
- Tổng quan
- + Địa điểm: xã Duy Hải, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam).
- + Diện tích: 22,943 ha
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 254,078 tỷ đồng;



- Tiến độ dự án: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ liên quan đến dự án và thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 11, PHƯỜNG GIA SÀNG, TP THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

- Cơ sở pháp lý:
 - + Quyết định số 8153/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
 - + Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
 - + Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 02/2020/HDDA ngày 13/5/2020 giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên.
- Tổng quan:
 - + Địa điểm: phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
 - + Diện tích: 19,6339 ha

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 584,747 tỷ đồng



- Tiến độ dự án: Chuẩn bị bước vào Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (tháng 08/2020 – 02/2021): Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ liên quan đến dự án; Thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng, di chuyển mồ mả, chi trả tiền đền bù, hoàn thiện thủ tục xin giao đất.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA BẮC, TIỂU KHU IX, THUỘC XÃ NINH NHẤT, THÀNH PHỐ NINH BÌNH VÀ XÃ NINH MỸ, HUYỆN HOA LƯ

- Cơ sở pháp lý:
- + Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- + Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 23/7/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển và Danh sách ngăn dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- + Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- + Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình ký kết hợp đồng và thực hiện nội dung hợp

đồng với nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;

- + Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất số 06/2020/HĐDA ngày 30/6/2020 giữa Sở Xây dựng Ninh Bình và Công ty Cổ phần Kosy.
- Tổng quan:
- + Địa điểm: xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
- + Diện tích: 40,7 ha
- + Tổng mức đầu tư: 1.220,334 tỷ đồng



- Tiến độ dự án: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ liên quan đến dự án; Thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng, di chuyển mồ mả, chi trả tiền đền bù, hoàn thiện thủ tục xin giao đất

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.

7.2.2. Nguyên vật liệu

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

7.3. 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 8: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Nhà cung cấp	Sản phẩm
1	Công ty Cổ phần tập đoàn Thành Nam	Thép các loại
2	Công ty Cổ Phần Quốc tế Phương Anh	Thép các loại
3	Công ty Cổ Phần Tập đoàn MBG	Thép các loại
4	Công ty Cổ Phần PJACA Group	Thép các loại, Thiết bị điện

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

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 vật liệu đầu vào được kiểm soát tốt, nguồn cung cấp được duy 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 vật liệu đầu vào chính của Công ty.

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, Hà Nam... 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.

7.4. Chi phí sản xuất

Bảng 9: Cơ cấu chi phí của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2018		Năm 2019		9T/2020	
		Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT
1	Giá vốn hàng bán	814.161	90,46	981.802	92,38	635.130	93,58
-	<i>Hoạt động thương mại</i>	696.699	77,41	810.173	76,23	554.654	81,72
-	<i>Hoạt động bất động sản</i>	117.462	13,05	171.628	16,15	80.476	11,86
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.645	1,74	30.839	2,90	18.931	2,79
-	<i>Hoạt động thương mại</i>	12.467	1,39	14.851	1,40	11.481	1,69
-	<i>Hoạt động bất động sản</i>	3.178	0,35	15,987	1,50	7.450	1,10
3	Chi phí bán hàng	3.758	0,42	10.942	1,03	6.098	0,90
-	<i>Hoạt động thương mại</i>	0	0	386	0,04	-	-
-	<i>Hoạt động bất động sản</i>	3.758	0,42	10.555	0,99	6.098	0,9
4	Chi phí tài chính	6.397	0,71	12.525	1,18	16.934	2,49
-	<i>Hoạt động thương mại</i>	5.098	0,57	3.954	0,37	5.186	0,76
-	<i>Hoạt động bất động sản</i>	1.299	0,14	8.571	0,81	11.747	1,73
Tổng chi phí		839.961	93,33	1.036.108	97,49	677.093	99,76

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Tỷ lệ tổng chi phí/doanh thu thuần năm 2019 tăng 4,16% so với năm 2018, từ 93,33% lên 97,49%. So với doanh thu thuần thì giá vốn hàng bán là khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất, năm 2018 là 90,46% và năm 2019 là 92,38% (tăng 1,92%). Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/doanh thu thuần năm 2018 là 1,74%, tăng lên là 2,90% năm 2019. Tỷ lệ chi phí

bán hàng/doanh thu thuần tăng từ 0,42% lên 1,03% giai đoạn 2018-2019. Và cuối cùng là tỷ lệ chi phí tài chính/doanh thu thuần tăng từ 0,71% năm 2018 lên 1,18% năm 2019. Như vậy, tất cả các khoản chi phí của Công ty đều tăng so với năm 2018, trong đó chủ yếu do sự gia tăng của các khoản chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Như vậy, nguyên nhân chính khiến các khoản chi phí của Công ty năm 2019 tăng so với năm 2018 do Công ty tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty đã đi vào hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng khiến doanh thu và chi phí liên quan đến hoạt động này đều tăng lên tương ứng.

Theo số liệu tại BCTC quý III/2020, tổng chi phí 9 tháng đầu năm 2020 của Công ty là 677,09 tỷ đồng trong đó chi phí giá vốn vẫn tiếp tục là khoản mục chiếm tỷ trọng cao nhất đạt 635,13 tỷ đồng chiếm 93,8% tổng chi phí.

7.5. Hoạt động Marketing và bán hàng

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 trưng 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).

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 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.

7.6. 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 chí 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 phông 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.

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

- Các dự án đã và đang thực hiện được nêu tại Mục 7.2.1. Kinh doanh bất động sản
- Các hợp đồng lớn Công ty đã và đang thực hiện, cụ thể như sau:

Bảng 10: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Tên khách hàng	Số hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng
1	Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	1612/2019/HĐKT/KOSY-DA	Thép các loại	Tháng 12/2019	9,9
2	Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Thép VINA	1312/2019/HĐKT/KOSY-DA	Thép các loại	Tháng 12/2019	6,6
3	Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	0512/2019/HĐKT/KO SY-TSG	Thép các loại	Tháng 12/2019	7,8
4	Công ty cổ phần đầu tư PSG Việt Nam	1012/2019/HĐKT/KOSY-PSG	Thép các loại	Tháng 12/2019	6,02
5	Công ty Cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	1412/2018/HĐKT/SST-KOSY	Bán chao đèn các loại	Tháng 12/2018	5,16
6	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
7	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
8	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

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 11: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm 2019/2018	9T/2020
1	Tổng giá trị tài sản	1.711.132	1.908.703	11,55	2.053.513
2	Vốn chủ sở hữu	1.116.704	1.136.767	1,80	1.145.856
3	Doanh thu thuần	900.018	1.062.828	18,09	678.735
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.276	27.105	(55,03)	15.281
5	Lợi nhuận khác	(2.251)	(1.226)	(45,54)	(4.044)
6	Lợi nhuận trước thuế	58.025	25.879	(55,40)	11.237
7	Lợi nhuận sau thuế	45.064	20.063	(55,48)	9.089
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	5,76	1,78	-	0,8

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Qua bảng số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2019 đạt hơn 20 tỷ đồng, giảm 55,48% so với năm 2018 (Năm 2018, lợi nhuận sau thuế là hơn 45 tỷ đồng). Nguyên nhân khiến lợi nhuận sau thuế năm 2019 giảm so với năm 2018 do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ có tăng nhưng tăng không đáng kể so với tỷ lệ tăng của các chi phí. Chi phí tài chính tăng do trong năm 2019 Công ty có vay thêm các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do sự cạnh tranh lớn trên thị trường, nhằm tạo sức hút về nguồn nhân lực dẫn đến Công ty buộc phải tăng thêm chi phí lương. Đồng thời, nhằm thúc đẩy hoạt động đầu tư, kinh doanh, bán hàng, Công ty đã bỏ thêm chi phí để mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động trải dài khắp đất nước. Đến hết Quý III/2020, tổng doanh thu của Công ty đạt 678,74 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt hơn 9 tỷ đồng.

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

❖ Thuận lợi

- 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.
- Các dự án lớn hiện nay của Công ty tại Bắc Giang, Lào Cai, Thái Nguyên đã bắt đầu đi vào bán sản phẩm thương mại sau nhiều năm đầu tư, do vậy doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty sẽ tăng trưởng tốt trong thời gian tới, góp phần vào sự phát triển bền vững hơn của Công ty.

❖ **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.
- 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.

- BDS 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.

- Dịch bệnh Covid-19 đầu năm 2020 ảnh hưởng khiến nhiều công ty phải đóng cửa, mặt bằng bị trả hoặc không thuê mới, nhiều chủ đầu tư gần như kiệt quệ tài chính, mất khả năng chi trả nợ gốc, lãi vay... Vì vậy, doanh thu của Kosy trong ngắn hạn có thể sẽ sụt giảm so với kỳ vọng.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. 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 hơn 12 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, Hà Nam, Đông Anh – Hà Nội ...), 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 đặc 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.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù đại dịch Covid-19 đang lây lan nhanh chóng ở nhiều quốc gia và gây ra thiệt hại nặng nề tới kinh tế toàn cầu, Việt Nam vẫn tiếp tục kiểm soát tốt dịch bệnh, đồng thời đảm bảo các hoạt động kinh tế không bị gián đoạn. Tuy nhiên, quy mô đã thu hẹp hơn trước và tăng trưởng kinh tế ngắn hạn vẫn chịu tác động đáng kể. Thị trường Bất động sản Việt Nam sau những năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu ấm 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

Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn trong và ngoài nước. Tuy nhiên, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 vẫn tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6% đến 6,81%. Năm 2020, trước ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 vào nửa đầu năm, IMF dự báo nền kinh tế Việt Nam chỉ tăng trưởng 2,7%, tuy nhiên, Thủ tướng Chính phủ chủ trương phấn đấu đạt 5% GDP năm nay. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, lạm phát năm 2019 ở con số 2,79%. Trong quý I/2020, GDP của Việt Nam tăng 3,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng trưởng thấp nhất trong 10 năm qua. Theo Tổng cục Thống kê, trong quý I/2020, khu vực doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng trực tiếp từ dịch Covid-19. Số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn lên tới 18,6 ngàn doanh nghiệp, tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. 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 đến 20/03/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN đạt 8,55 tỷ USD, bằng 79,1% so với cùng kỳ năm 2019. Vốn thực hiện của dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ước đạt 3,85 tỷ USD, bằng 93,4% so với cùng kỳ năm 2019. Tính lũy kế đến ngày 20/03/2020, cả nước có 31.665 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký 370 tỷ USD. Vốn thực hiện lũy kế của các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ước đạt 215,63 tỷ USD, bằng 58,3% tổng vốn đầu tư đăng ký còn hiệu lực.

Việt Nam đang là nước đông dân thứ 15 thế giới, 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. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa cao, GDP liên tục tăng trưởng ổn định, nên nhu cầu nhà ở rất lớn, nhưng vẫn có những rào cản và thách thức như: Giá bán có khả năng tăng mạnh, hạn chế tín dụng cho vay mua bất động sản, tính minh bạch pháp lý của dự án... từ đó tác động đến khả năng tiêu thụ nói chung.

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 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người;

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² 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 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² 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**

Theo đánh giá của các chuyên gia trong khảo sát của Vietnam Report, bất động sản khu công nghiệp sẽ là điểm sáng của thị trường trong năm 2020, với nhiều lợi thế khi nền kinh tế phát triển ổn định, Việt Nam tham gia vào nhiều Hiệp định thương mại, thêm vào đó là sự bùng phát của dịch Covid đã tác động mạnh đến nền kinh tế thế giới, làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu cũng tạo ra sự dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước ASEAN, dòng vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản tiếp tục gia tăng.

Ngoài ra, lĩnh vực bất động sản công nghiệp cũng nhận được nhiều chính sách hỗ trợ như miễn giảm, ưu đãi thuế của Nhà nước đối với các nhà đầu tư. Việt Nam có nhiều lợi thế trở thành một trung tâm sản xuất mới ở châu Á với vị trí gần Trung Quốc, chi phí lao động thấp. Tính đến hết năm 2019, Việt Nam có khoảng 326 khu công nghiệp, khu chế xuất được thành lập, với tỷ lệ lấp đầy đạt 70% - 80%.

Khi quỹ đất sạch tại các thành phố lớn như Hà Nội và Hồ Chí Minh ngày càng khan hiếm, các doanh nghiệp bất động sản sẽ tiếp tục chuyển dịch sang các tỉnh thành khác có lợi thế phát triển kinh tế khoáng sản, công nghiệp, đặc biệt là phát triển du lịch. Bên cạnh đó, nhiều nhà đầu tư có xu hướng lựa chọn các tỉnh địa phương để làm các đô thị mới vì thủ tục đất đai thuận lợi và chu kỳ đầu tư một dự án ngắn hơn so với dự án ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Tại miền Bắc, thị trường bất động sản sẽ bùng nổ tại các tỉnh có sự đầu tư mạnh vào công nghiệp, công nghệ, cơ sở hạ tầng, đô thị như ở Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc... Đây là khu vực có dư địa đất đai lớn và nhu cầu, văn hóa sử dụng ở những khu vực này chủ yếu là nhà đất, nhà ở liền kề nên các địa phương phần lớn tập trung vào dự án đất nền để người tiêu dùng mua đất nền và tự đầu tư xây nhà.

Khu vực miền Nam và Đông Nam Bộ có Bình Dương, Biên Hòa, Đồng Nai, Long An... có thể phát triển mạnh bất động sản do sự phát triển kinh tế ở các khu vực này và miền Trung là các tỉnh có tiềm năng du lịch như Đà Nẵng, Nha Trang, Khánh Hòa...

Những năm gần đây đã xuất hiện những thị trường bất động sản mới, phát triển khá mạnh như Cao Nguyên, Lâm Đồng, Đắk Lắk, Gia Lai. Ngoài ra, hiện nay Vùng Tây Bắc cũng đang được tìm hiểu nghiên cứu, đầu tư của nhiều nhà đầu tư có tên tuổi.

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 duy trì đà tăng trưởng**

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. Phân khúc nhà ở được đánh giá vẫn tăng trưởng ổn định, như theo nhận định của các chuyên gia phân khúc này không bị ảnh hưởng bởi dịch Covid, hoạt động mua nhà, chung cư dựa trên nhu cầu và kế hoạch sinh sống trong dài hạn. Các căn hộ giá rẻ vẫn khan hiếm, trong khi đó các căn hộ hạng sang có thể tăng mạnh trong năm 2020.

Nhiều chuyên gia bất động sản cho rằng đất nền hiện nay vẫn tiếp tục khan hiếm và do không có nhiều dự án mới mở bán, đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu dù thị trường gần đây có xu hướng giảm nhiệt.

Theo Vietnam Report đất nền được nhiều người lựa chọn nhất với 62,77%; tiếp đến là căn hộ cho thuê (34,89%), chung cư (28,09%), bán lẻ: Shophouse, trung tâm thương mại... (10%), bất động sản khu công nghiệp (12,13%).

❖ **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.

9.3. 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.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. 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 31/12/2019, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 151 người.

Bảng 12: Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2019

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo loại hợp đồng	151	100
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	13	8,61
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	116	76,82
3	Hợp đồng thời vụ	22	14,57
II	Phân loại theo giới tính	151	100
1	Nam	121	80,13
2	Nữ	30	19,87

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
III	Phân theo trình độ lao động	151	100
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	122	80,79
2	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	15	9,93
3	Trình độ phổ thông	14	9,27

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

10.2. 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 gia 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:**

• **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.

• **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. Hàng năm, Công ty tổ chức cho người lao động tham gia nhiều khóa đào tạo do Công ty tổ chức.

• **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).

• **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.

11. 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.

Ngày 25/6/2020, Đại hội cổ đông đã nhất trí thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2019 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ. Theo đó, mức chi trả cổ tức năm 2019 là 5%/vốn điều lệ, hình thức chi trả bằng cổ phiếu. Đại hội cổ đông ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thực hiện chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2019.

12. 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. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Bảng 13: Cơ cấu vốn chủ sở hữu Công ty giai đoạn 2018 – 30/9/2020

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.037.500	1.037.500	1.037.500
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	79.204	99.267	108.356
	Tổng	1.116.704	1.136.767	1.145.856

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. 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:

<u>Tài sản</u>	<u>Khung khấu hao</u>
Máy móc và thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	06 – 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm
TSCĐ hữu hình khác	03 năm

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

Mức lương bình quân

Công tác trả lương, trả thưởng luôn được cải tiến phù hợp với kết quả lao động của người lao động. Trong năm 2019, thu nhập bình quân đầu người của người lao động trong toàn Công ty đạt 8.500.000 đồng/người/tháng. Mức thu nhập của Công ty là phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và tình hình chung tại các Doanh nghiệp cùng ngành.

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.

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 14: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.721.981.624	5.816.541.146	3.873.367.860
Thuế thu nhập cá nhân	271.103.216	580.489.976	100.668.113
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (tiền sử dụng đất phải nộp)	17.813.510.300	221.949.690.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.880.868.000	199.194.717	199.194.717
Tổng cộng	31.687.803.140	228.545.915.839	4.173.230.690

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, số dư tại thời điểm 31/12/2019 là 5.816.541.146 đồng. Đến hết quý III/2020, Công ty đã thực hiện nộp 4.091.180.761 đồng tiền thuế.

Với khoản thuế thu nhập cá nhân, số dư tại thời điểm 31/12/2019 là 580.489.976 đồng, chủ yếu là thuế thu nhập cá nhân tạm tính của quý IV/2019. Đến hết quý III/2020, Công ty đã tiến hành nộp 1.171.726.494 đồng tiền thuế. Tại thời điểm 30/9/2020, số dư thuế thu nhập cá nhân còn phải nộp là 100.668.113 đồng.

Thuế nhà đất, tiền thuê đất tại thời điểm 31/12/2019 số dư là 221.949.690.000 đồng.

Thuế nhà đất, tiền thuê đất tại thời điểm 30/9/2020 số dư là 0 đồng, giảm so với 31/12/2019.

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 31/12/2019, 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.

Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm 30/9/2020, tổng Nợ phải trả của Công ty là 907,65 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn là 454,87 tỷ đồng, nợ dài hạn là 452,78 tỷ đồng. Công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Bảng 15: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Nợ ngắn hạn	353.963.895.237	474.297.704.045	454.874.700.072
Phải trả người bán	207.468.203.969	144.348.153.347	51.518.734.945
Người mua trả tiền trước	12.741.635.220	1.232.220.084	17.788.646.314
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31.687.803.140	228.545.915.839	4.173.230.690
Phải trả người lao động	2.045.757.490	1.551.312.307	1.601.837.153
Chi phí phải trả	11.425.137.109	2.106.808.020	13.166.010.536
Phải trả ngắn hạn khác	25.227.366.604	26.737.460.206	26.791.207.372
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	63.367.991.705	69.775.834.242	339.835.033.062
Nợ dài hạn	240.463.750.016	297.638.484.439	452.782.062.445
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	240.463.750.016	297.638.484.439	452.782.062.445
Tổng cộng	594.427.645.253	771.936.188.484	907.656.762.517

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của 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 tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại ngày 30/9/2020:

Bảng 16: Các khoản vay ngắn hạn của Công ty

Đơn vị tính: đồng

ST T	Hợp đồng vay/khoản vay	Dư nợ tại ngày 30/09/2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản bảo đảm
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long				
	Hợp đồng tín dụng số 27/2020/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 18/04/2020	11.578.453.689			Xe ô tô Lexus biển kiểm soát 30E-172.07; BĐS tại thửa đất 239 Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội; 13 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; BĐS tại lô số 24, đường N11 phường Bắc Cường, TP Lào Cai tỉnh Lào Cai
-	KUNN số 03/27/2020/HDHM-PN/SHB.110600	6.160.000.000	22/11/2020	10,5	
-	KUNN số 03/27/2020/HDHM-PN/SHB.110600	5.418.453.689	23/10/2020	10,5	
2	Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam				
	Hợp đồng hạn mức TD số VN120000490 ngày 18/02/2020	22.000.000.000	15/04/2021	5,95	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 49 thửa đất tại địa chỉ phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh				
	Hợp đồng cho vay hạn mức số 05/2020-HĐCVHM/NHCT144-KOST ngày 10/03/2020	15.825.000.000	12/08/2020	9%	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các 27 thửa đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên
	KUNN số 02 ngày 31/07/2020	8.950.000.000	31/12/2020	9%	
	KUNN số 03 ngày 07/08/2020	6.875.000.000	07/01/2021	9%	

ST T	Hợp đồng vay/khoản vay	Dư nợ tại ngày 30/09/2020	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Tài sản bảo đảm
4	Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Sở Giao dịch - Phòng Giao dịch Yết Kiêu				
	HĐ tín dụng hạn mức 01/2020/115159/HĐT D ngày 20/05/2020	46.505.000.000			Thế chấp quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai – Cam Đường, TP Lào Cai tỉnh Lào Cai
-	HĐTDCT số 0401/2020/115159/HĐ TDCT ngày 18/06/2020	6.050.000.000	02/11/2020	8,0	
-	HĐTDCT số 0601/2020/115159/HĐ TDCT ngày 13/07/2020	4.050.000.000	13/11/2020	8,0	
-	HĐTDCT số 0801/2020/115159/HĐ TDCT ngày 08/09/2020	5.000.000.000	08/01/2021	8,0	
-	HĐTDCT số 0901/2020/115159/HĐ TDCT ngày 21/09/2020	7.030.000.000	03/02/2021	8,00	
-	HĐTDCT số 1001/2020/115159/HĐ TDCT ngày 23/09/2020	11.805.000.000	25/01/2021	8,00	
-	HĐTDCT số 1101/2020/115159/HĐ TDCT ngày 24/09/2020	12.570.000.000	24/02/2021	8,00	
5	Vay cá nhân	146.580.810.655			Tín chấp

Nguồn: BCTC quý III/2020 của Kosy

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại ngày 30/9/2020:

Bảng 17: Các khoản vay dài hạn của Công ty

Đơn vị tính: đồng

T T	Hợp đồng vay	Số dư tại ngày 30/9/2020	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 7249.17.064.747163.TD	150.000.000	150.000.000	09/03/2021	10,5	Hợp đồng thế chấp tài sản số 88400.17.064.747163.BĐ ngày 15/02/2017 thế

T T	Hợp đồng vay	Số dư tại ngày 30/9/2020	Khoản vay dài hạn đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/ năm)	Tài sản đảm bảo
						chấp xe ô tô Ford BKS 30E-72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064 .747163.TD	317.333.344	135.999.996	28/12/2022	9,5	Xe ô tô Hyundai TUCSON 2,0 AT hình thành từ vốn vay theo hợp đồng số 368/HĐMB- HLB/2017 ngày 22/12/2017
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064 .747163.TD ngày 31/10/2017	476.666.678	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 2815.18.064. 747163.TD ngày 08/08/2018	2.650.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5	3 xe Mercedes- Benz E300 CKD theo hợp đồng mua bán số E18ADU055- E18ADU056- E18ADU057 ngày 21/05/2018
2	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm					
	Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 114/2017/GN N/LNH/01 ngày 15/06/2017	121.875.000	121.875.000	15/06/2021	7,8	Hợp đồng thế chấp tài sản số 114/2017/HĐBD/L NH/01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E-74515
3	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thủ Đức					
	Hợp đồng tín dụng số LD19112000 08 ngày 09/05/2019	62.388.593.000	20.137.300.000			Quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị Kosy – Sông Công, phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
-	GNN	18.750.000.000	4.667.000.000	17/05/2024	11,5	

T T	Hợp đồng vay	Số dư tại ngày 30/9/2020	Khoản vay dài hạn đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/ năm)	Tài sản đảm bảo
	01/LD191120 0008 ngày 17/05/2019					
-	GNN 02/LD191120 0008 ngày 17/05/2019	9.375.000.000	2.500.000.000	17/05/2024	11,5	
-	GNN LD19197000 68 ngày 17/07/2019	7.027.770.000	3.833.340.000	25/07/2022	11,5	Xe ô tô Maybach 8650 30F-825.43
-	GNN 03/LD191120 0008 ngày 31/07/2019	2.788.046.500	743.480.000	17/05/2024	11,5	Quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị Kosy – Sông Công, phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
-	GNN 04/LD191120 0008 ngày 12/08/2019	19.312.500.000	5.150.000.000	17/05/2024	11,5	
-	GNN LD19289001 81 ngày 16/10/2019	12.163.046.500	3.243.480.000	17/05/2024	11,5	
4	Vay cá nhân	7.992.859.415				

Nguồn: BCTC quý III/2020 của 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. Tài sản thế chấp là các bất động sản, cụ thể là các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, TP Lào Cai với Thỏa thuận bảo lãnh số 0086/2018/TTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và ngân hàng TMCP Phương Đông.

Ngày 30/12/2019 thực hiện mua lại trước hạn 12 trái phiếu tương đương 12 tỷ đồng

Dư nợ tính đến ngày 30/9/2020 đối với Trái Phiếu này là: 223 tỷ đồng

Tình hình công nợ hiện nay

Công nợ phải thu:

Bảng 18: Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Phải thu ngắn hạn khách hàng	271.026.600.400	309.866.844.916	486.103.377.082
Trả trước cho người bán	509.982.487.438	416.440.759.913	477.257.985.562
Phải thu về cho vay ngắn hạn	500.000.000	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	52.062.324.511	127.127.094.319	131.085.029.107
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(952.307.622)	-	-
Tổng cộng	832.619.104.727	853.434.699.148	1.094.446.391.751

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Tại thời điểm 31/12/2019 các khoản phải thu của Công ty tăng so với thời điểm 31/12/2018 từ 832,62 tỷ đồng lên 853,43 tỷ đồng chủ yếu do tăng các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng và thu ngắn hạn khác. Khoản mục trả trước cho người bán giảm từ 509,98 tỷ đồng tại 31/12/2018 xuống còn 416,44 tỷ đồng tại 31/12/2019. 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, 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.

Đến 30/9/2020, các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty đạt 1.094,45 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán. Từ cuối năm 2019, khi các dự án đã dần đi vào hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng khiến phải thu khách hàng tăng từ cuối năm 2019 và tiếp tục tăng trong năm 2020. Đồng thời, năm 2020, Công ty tiếp tục triển khai các dự án mới nên đã thực hiện ứng trước cho các nhà thầu thi công khiến chỉ tiêu trả trước cho người bán tại thời điểm 30/9/2020 tăng so với cuối năm 2019.

Chi tiết các khoản trả trước cho người bán như sau:

Bảng 19: Các khoản trả trước cho người bán của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Trả trước cho người bán	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	354.698.625.980	288.385.031.674	263.237.120.674
Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	103.771.165.000	90.005.940.000	83.341.541.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	6.858.933.467	2.434.887.872	5.111.385.168
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTĐT 2 bên bờ sông Cầu, tỉnh Thái Nguyên	-	-	64.441.077.672
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Sông Công		1.114.848.112	12.302.921.804
Các đối tượng khác	44.653.762.991	34.500.052.255	48.823.939.244
TỔNG CỘNG	509.982.487.438	416.440.759.913	477.257.985.562

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Chi tiết khoản phải thu của Công ty với các khách hàng như sau:

Bảng 20: Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Phải thu khách hàng	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	35.208.082.168	10.314.824.391	-
Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV Hoàng Liên Thanh	2.087.265.859	4.895.242.549	-
Công ty Cổ phần MGB Hòa Bình	23.574.160.566	13.675.810.566	-
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và phát triển hạ tầng Việt Nam	49.142.852.433	5.737.052.433	39.384.812.809
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	-	45.165.734.971	-
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	52.662.008.329	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	-	32.160.202.223	33.597.370.134
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	-	-	42.938.882.731
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	6.835.012.024	29.835.590.233	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép VINA	5.690.399.172	33.958.767.462	-
Công ty Cổ phần giải pháp SSTECH Việt Nam	-	1.850.353.637	-
Các khách hàng còn lại	95.826.819.849	163.009.497.594	370.182.311.408

Phải thu khách hàng	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Tổng cộng	271.026.600.400	309.866.844.916	486.103.377.082

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

Khoản mục phải thu ngắn hạn khách hàng tại thời điểm 31/12/2019 là 309,87 tỷ đồng, tăng 38,84 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2018. 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 nên phải thu khách hàng của Công ty bao gồm khoản phải thu của các khách hàng thương mại và phải thu của các khách hàng mua bất động sản từ các dự án của Công ty. Năm 2018, doanh thu thuần của Công ty là 900,02 tỷ đồng, đến năm 2019 tăng lên 1.062,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu thương mại tăng từ 717,17 tỷ đồng lên 825,16 tỷ đồng. Đến hết 30/9/2020, tổng phải thu khách hàng là 486,1 tỷ đồng.

Khoản phải thu ngắn hạn khác tại thời điểm 31/12/2019 là 127,13 tỷ đồng, chủ yếu là các khoản phải thu về tạm ứng cho 1 số cá nhân, chi tiết như sau:

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Ký cược, ký quỹ	142.957.100	142.957.100	642.957.100
2	Tạm ứng	50.970.694.256	42.524.905.779	36.917.870.229
-	Ông Nguyễn Đình Khoa	5.581.073.776	100.000.000	-
-	Ông Nguyễn Tiến Hoàn	33.326.500.000	248.000.000	-
-	Lê Văn Xuân	12.063.120480.000	-	-
-	Ông Trần Văn Thịnh	-	33.832.105.779	14.032.105.779
-	Bà Đinh Thị Thu Thủy	-	5.191.800.000	-
-	Ông Trần Trọng Thức	-	1.670.000.000	-
-	Ông Phạm Văn Sáng	-	1.483.000.000	-
-	Bà Vũ Thị Thương	-	-	6.337.000.000
-	Ông Nguyễn Văn Cường	-	628.000.000	4.070.000.000
-	Ông Lê Quốc Bình	-	-	4.851.916.450
-	Các đối tượng tạm ứng khác	-	8.064.800.000	7.626.848.000
3	Phải thu khác	948.673.155	84.459.231.440	93.524.201.778
-	Công ty Cổ phần Next One (lãi vay)	439.295.427	-	-

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
-	Ngân hàng Phương Đông Việt Nam	13.424.658	-	
-	Ông Nguyễn Đức Trang (*)	-	84.382.651.273	84.382.651.273
-	Ông Trần Văn Thịnh	-	-	9.000.000.000
-	Phải thu khác	495.953.070	76.580.167	141.550.505
	Tổng cộng	52.062.324.511	127.127.094.319	131.085.029.107

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

(*) Khoản chi phí giải phóng mặt bằng dự án đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu sang Công ty.

Các khoản đầu tư tài chính

Bảng 22: Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
II	Đầu tư tài chính dài hạn	211.970.000.000	211.030.000.000	77.530.000.000
1	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	134.440.000.000	133.500.000.000	-
-	Công ty Cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	133.500.000.000	-
-	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam	940.000.000	-	-
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	77.530.000.000	77.530.000.000
-	Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	73.500.000.000	73.500.000.000	73.500.000.000
-	Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	4.030.000.000	4.030.000.000
	Tổng cộng	211.970.000.000	211.030.000.000	77.530.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của 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 33,4% tổng số cổ phần đang lưu hành. Ngày 24/3/2020, Hội đồng quản trị đã ra quyết định chuyển nhượng toàn bộ số vốn thực góp của Công ty Cổ phần Kosy tại Công ty Cổ phần Hồng Việt với phương án chuyển nhượng như sau:

- Số cổ phần chuyển nhượng: 13.350.000 cổ phần, mệnh giá: 133.500.000.000 đồng
- Mục đích chuyển nhượng: Giảm cổ phần sở hữu tại công ty liên kết dẫn đến Công ty Cổ phần Hồng Việt không còn là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Kosy
- Bên nhận chuyển nhượng: Các đối tác, cá nhân có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng
- Thời gian thực hiện: Trong Quý 2 năm 2020

Ngày 25/6/2020, Công ty Cổ phần Kosy đã hoàn thành việc chuyển nhượng 13.350.000 cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Hồng Việt, tương đương 33,4% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hồng Việt. Như vậy, kể từ ngày 25/6/2020, Công ty Cổ phần Hồng Việt không còn là Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Kosy.

Chỉ tiêu hàng tồn kho

Bảng 23: Hàng tồn kho của Công ty

Đơn vị tính: đồng

STT	Dự án	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Chi phí SXKD dở dang (*)	465.814.508.315	757.679.660.207	783.634.569.990
1.1	Dự án Kosy Sông Công – Thái Nguyên	41.836.101.488	101.520.064.787	111.248.987.008
1.2	Dự án Kosy Lào Cai	257.069.938.065	329.553.022.500	328.658.321.573
1.3	Dự án Kosy Cầu Gồ	13.833.852.895	14.427.184.161	6.637.067.177
1.4	Dự án Kosy Gia Sàng	45.287.556.980	36.630.678.580	48.500.238.685
1.5	Dự án Kosy Bắc Giang	94.849.683.303	256.789.709.392	256.789.709.392
1.6	Các dự án khác	12.937.375.584	18.759.000.787	31.847.823.890
2	Hàng hóa	9.087.045.671	31.613.472.847	19.664.042.217
Tổng cộng		474.901.553.986	789.293.133.054	803.298.612.207

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC quý III/2020 của Kosy

(*) Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng chi tiết theo mục chi tiết các khoản vay ngắn và dài hạn Mục 12.

Hàng tồn kho của Kosy tại ngày 30/9/2020 là 803,3 tỷ đồng, trong đó chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có giá trị khoảng 783,63 tỷ đồng, chiếm 97,55% tổng trị giá hàng tồn kho. Đây là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng thi công xây dựng đang triển khai chủ yếu ở các dự án: Sông Công, Lào Cai, Cầu Gò, Gia Sàng và Bắc Giang. Hàng tồn kho thương mại chiếm tỷ lệ nhỏ giá trị khoảng 19,66 tỷ đồng, chiếm khoảng 2,45% tổng giá trị hàng tồn kho.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	4,19	3,52
Hệ số thanh toán nhanh	lần	2,85	1,86
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,35	0,40
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,53	0,68
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	2,44	1,55
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,73	0,59
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	5,01	1,89
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,76	1,78
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,67	1,11
Hệ số Lợi nhuận SXKD/Doanh thu thuần	%	6,70	2,55

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018, 2019 của Công ty cổ phần Kosy

Về khả năng thanh toán: Khả năng thanh toán của Công ty trong 2 năm 2018-2019 giảm nhẹ. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn trong năm 2018 là 4,19 lần, giảm xuống còn 3,52 lần vào năm 2019. Nguyên nhân là do trong năm 2019, tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn đều tăng, tuy nhiên tài sản ngắn hạn có tốc độ tăng chậm hơn, chỉ 12,6% trong khi nợ ngắn hạn tăng nhanh với tốc độ tăng 34,0%. Đặc biệt, giá trị hàng tồn kho năm 2019 tăng mạnh, tăng khoảng 66% so với năm 2018, khiến cho hệ số thanh toán nhanh cũng giảm mạnh từ 2,85 lần năm 2018 xuống 1,86 lần năm 2019.

Về cơ cấu vốn: Theo cơ cấu vốn 02 năm gần đây, có thể thấy Công ty chủ trương sử dụng vốn chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong cả hai năm 2018 và 2019, tỷ trọng nợ trong tổng tài sản của Công ty đều chiếm dưới 50%. Tỷ trọng nợ/tổng tài sản tăng nhẹ từ 0,35 lần năm 2018 lên 0,4 lần năm 2019. 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 2018 và 2019 giảm mạnh từ 2,44 vòng năm 2018 xuống 1,55 vòng năm 2019. 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 cũng giảm mạnh từ 0,73 lần xuống còn 0,59 lần. Những con số này phản ánh một năm trầm lắng của thị trường bất động sản nói chung và tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Kosy nói riêng.

Về khả năng sinh lời: Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2019 tiếp tục giảm so với năm 2018. Nguyên nhân là do doanh thu thuần và giá vốn hàng bán năm 2019 đều tăng, tuy nhiên tốc độ tăng của giá vốn (20,6%) lớn hơn tốc độ tăng của doanh thu thuần (18,1%) nên các chỉ số về khả năng sinh lời có sự giảm nhẹ. Do vậy, 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.

Nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn 2020 - 2021 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 2020 - 2021 sẽ mang lại doanh thu tương đối lớn. Ngoài ra, Công ty đang có kế hoạch tăng vốn trong năm 2020 để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án và bổ sung vốn lưu động.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1. Danh sách HĐQT

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT
5	Nguyễn Công Khánh	Thành viên HĐQT
6	Tạ Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT
7	Trần Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT

13.1.1. 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
- 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 Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 - T7/2020	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
T8/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT
<ul style="list-style-type: none"> • Hành vi vi phạm pháp luật: Không • Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty: <ul style="list-style-type: none"> - Sở hữu cá nhân: 40.337.100 cổ phần, chiếm 38,88% vốn điều lệ - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ - Sở hữu của người có liên quan: <ul style="list-style-type: none"> + Em gái: Nguyễn Thị Phương Thảo 4.500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,337% vốn điều lệ + Em trai: Nguyễn Trung Kiên 6.000.000 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 Công ty: Không • Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Chủ tịch Hội đồng Quản trị • Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không 		

13.1.2. 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 Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2007 - 2010	Viện Khoa Học phát triển nông nghiệp và Phát triển nông thôn	Nhân viên kế toán
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 - 12/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT
12/2018 - 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 Công ty:
 - 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:
 - + Bố: 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.1.3. 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: Tổ 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 Công ty: Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.1.4. 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 Công ty: 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

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1999 - 2002	Trường xã Lầu Thi Ngòi, 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 Công ty:
 - 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:
 - + Bố: 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.1.5. Thành viên Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Công Khánh

- Họ và tên: NGUYỄN CÔNG KHÁNH
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 31/7/1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Thôn Đình Sơn, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Thôn Đình Sơn, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số:001076011353; Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; Ngày cấp: 4/7/2016
- Số điện thoại: 0918 855 448
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty TNHH Luật Hồng Việt
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2003 - 2006	Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Thành Thuận	Trưởng phòng Kinh doanh
2011 - nay	Công ty TNHH Luật Hồng Việt	Phó Giám đốc
6/2020 - 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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên HĐQT
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.1.6. Thành viên Hội đồng quản trị Ông Tạ Ngọc Sơn

- Họ tên: TẠ NGỌC SƠN
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 22/9/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 16, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Tổ 16, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Chứng minh nhân dân số 013065916; Nơi cấp: Công an Hà Nội; Ngày cấp: 20/5/2008
- Số điện thoại: 0912 232 429
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc tại Công ty TNHH Niềm tin Công Lý
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2000 - 2003	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Việt	Nhân viên
2003 - 2005	Công ty Cổ phần Tư vấn DIC	Nhân viên
2005 - 3/2008	Công ty tư vấn Hưng Đạo	Nhân viên
3/2008 - nay	Công ty TNHH Niềm tin Công Lý	Giám đốc
6/2020 - 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 Công ty:
 - Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần, chiếm 0,019% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của người liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên Hội đồng quản trị
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.1.7. Thành viên Hội đồng quản trị Bà Trần Thị Kim Oanh

- Họ tên: TRẦN THỊ KIM OANH
- Giới tính: Nữ

- Ngày sinh: 30/6/1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Nhà A4601 Golden Palace Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Nhà A4601 Golden Palace Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Chứng minh nhân dân số 025174000004; Nơi cấp: Cục Quản lý hành chính về trật tự xã hội; Ngày cấp: 15/10/2012
- Số điện thoại: 0977 803 597
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Hiệu trưởng tại Trường trung cấp Y dược Hà Nam
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1994 - 1999	Văn phòng tư vấn TE	Nhân viên
2003 - 2006	Hội khuyến học Việt Nam	Nhân viên
2006 - nay	Trường trung cấp Y dược Hà Nam	Hiệu trưởng
6/2020 - 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 Công ty:
 - 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 liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên Hội đồng quản trị
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.2. Danh sách Ban Tổng Giám đốc

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc Thường Trực
2	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc
4	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc

5 Nguyễn Tiến Hoàn

Phó Tổng Giám đốc

6 Phùng Thị Hải Vân

Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh

13.2.1. 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
- 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 Công ty: Phó tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.2.2. Phó Tổng Giám đốc Ông Đỗ Quốc Việt

Như đã nêu tại mục 13.1.3 - Thành viên Hội đồng quản trị

13.2.3. Phó Tổng Giám đốc Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Như đã nêu ở mục 13.1.4 – Thành viên Hội Đồng Quản Trị

13.2.4. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Tiến Hoàn

- Họ và tên: Nguyễn Tiến Hoàn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 14/10/1978
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2002 -2006	Công ty Thương mại và Phát triển nguồn nhân lực Việt Nam (Vinamex) – Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam Vinaconex	Giám sát Trưởng công trường xây dựng của Công ty P&N Malaysia Phụ trách công tác tuyển nguồn lao động
2006-02/2014	Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic (Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội – Tổng Công ty PTDT nhà Hà Nội)	Phó Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh
02/2014- 01/2016	Công ty cổ phần Hải Nam Giang	Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó tổng giám đốc phụ trách kế hoạch, kinh doanh bất động sản
02/2016-07/2018	Ủy ban Dân tộc Chính phủ	Thư ký, giúp việc cho Thứ trưởng, Phó Chủ nhiệm
07/2018 – nay	Công ty cổ phần Kosy	Phó Tổng giám đốc phụ trách khu vực phía Nam

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.2.5. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Đức Doanh

- Họ và tên: Nguyễn Đức Doanh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/06/1973
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
03/1998-09/1998	Nhà máy xi măng Bút Sơn	Kỹ thuật thi công
09/1998-06/2001	Nhà máy thủy điện Yaly	Kỹ thuật thi công
06/2001-12/2002	Nhà máy gỗ ván ép MDF An Khê	Chỉ huy trưởng công trường
02/2003-06/2003	Nhà máy thủy điện Na Dương	Kỹ thuật giám sát thi công
06/2003-01/2004	Nhà máy thủy điện Cần Đơn	Chỉ huy trưởng
01/2004-12/2006	Nhà máy thủy điện Sesan 3A	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy trưởng
12/2006-08/2007	Nhà máy thủy điện Tuyên Quang	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy trưởng
08/2007-09/2009	Nhà máy xi măng Hạ Long	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy trưởng
09/2009-12/2011	Nhà máy thủy điện Xê Ka Man 3	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy trưởng
12/2011-12/2013	Nhà máy thủy điện Nậm Chiến	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy trưởng
12/2013-09/2014	Nhà máy thủy điện Đăkdrinh	Phó Tổng giám đốc, Chỉ huy

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
09/2014-2019	Công ty cổ phần cơ khí lắp máy sông Đà	trưởng Phó Tổng giám đốc, Chi huy trưởng
07/2019-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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.2.6. Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh Phùng Thị Hải Vân

- Họ và tên: Phùng Thị Hải Vân
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/10/1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Công ty CP đầu tư Havaland Việt Nam – Tổng Giám đốc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2001 - 2010	Hanel Corp - Công ty mẹ	Trưởng phòng quản lý Đầu tư
2010 - 8/2014	Hanel Corp	Giám đốc Đầu tư
8/2014 - 11/2015	VinGroup	Giám đốc Sàn Bất động sản Vinhomes
11/2015 - 11/2016	VinGroup	Giám đốc Trung tâm Thương mại Vincom
11/2016 - 7/2017	Tập đoàn FLC	Trưởng Ban Kinh doanh
7/2017 – 8/2018	CTCP đầu tư Havaland Việt Nam	Tổng Giám đốc
8/2018 – 9/2018	CTCP đầu tư Hải Phát	Phó Tổng giám đốc

8/2018 – 4/2020	FLC Homes	Giám đốc vùng
07/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách kinh doanh

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.2.7. Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính Nguyễn Thiện Phú

- Họ và tên: Nguyễn Thiện Phú
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 17/10/1974
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1996 - 1998	Công ty Thực phẩm và Dịch vụ Tổng hợp	Nhân viên kế toán
1998 - 2003	CTCP Dược và Vật tư thú y	Chuyên viên tài chính dự án, phụ trách xuất nhập khẩu
2003 - 2005	CTCP Hà Linh	Giám đốc điều hành
2006 - 2009	CTCP Dược và Vật tư thú y	Kế toán trưởng, phụ trách tài chính
2009 - 2010	Công ty TNHH Niềm Tin	Giám đốc Tài chính
2009 - 2012	CTCP TAP Việt Nam	Phó Giám đốc
4/2013 - 12/2014	CTCP Tập đoàn FLC	Kế toán trưởng
7/2014 - 6/2015	CTCP Tập đoàn FLC	Phó Tổng Giám đốc
7/2015 - 05/2019	CTCP Xây dựng Faros	Phó Tổng Giám đốc
6/2019 - 05/2020	CTCP Xây dựng Faros	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

10/2020 - nay

CTCP 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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.3. Danh sách Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Trần Thị Thu Hà	Kiểm soát viên
3	Hoàng Thị Yến	Kiểm soát viên

13.3.1. Trưởng Ban kiểm soát Ông Nguyễn Quốc Hưng

- Họ và tên: NGUYỄN QUỐC HUNG
- 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 Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 Công ty:
 - 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 Công ty: không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Trưởng Ban kiểm soát
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.3.2. Thành viên Ban Kiểm soát Bà Trần Thị Thu Hà

- Họ và tên: TRẦN THỊ THU HÀ
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 08/6/1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: CT3B Khu Đô thị mới Cổ Nhuế, thành phố Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: CT3B Khu Đô thị mới Cổ Nhuế, thành phố Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 013443719; Nơi cấp: Công an Hà Nội; Ngày cấp: 07/7/2011
- Số điện thoại: 0982 549 543
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Thủy điện
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2016 -2010	Công ty Cổ phần Tập đoàn CN&GP Mitsu Việt Nam	Kế toán viên
2010 - 2012	Công ty Cổ phần Black and White	Kế toán tổng hợp
2012 - 2019	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Cao Anh	Kế toán tổng hợp
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây	Kế toán viên

dụng Thủy Điện

6/2020 - 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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Thành viên BKS.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

13.3.3. 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 Công ty: 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:

Thời gian

Nơi công tác

Chức vụ

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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Thành viên BKS
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13.4. Kế toán trưởng Bà Phạm Thị Thắng

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng

- 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 Công ty: Kế toán trưởng

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 Công ty:
 - 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 Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: không

14. Tài sản thuộc sở hữu công ty

Bảng 25: Tình hình tài sản Công ty tại ngày 30/9/2020

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
	Tài sản cố định hữu hình	37.138.838.182	24.733.784.541	66,6
-	Máy móc, thiết bị	203.640.000	-	-
-	Phương tiện vận tải	36.771.752.728	24.655.509.854	67,05
-	Thiết bị dụng cụ quản lý	163.445.454	78.274.687	47,89

Nguồn: BCTC quý III/2020 của Kosy

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

Bảng 26: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2019	Năm 2020	
				Kế hoạch	% tăng giảm so với 2019
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.037,5	1.608,1	35%
2	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.062,8	1.200	12,91
2.1	Doanh thu bán hàng hóa	Tỷ đồng	825,16	700	(15,17)
2.2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tỷ đồng	237,67	500	110,38
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	20,062	30	49,54
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,93%	1,25%	(35,23)
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,89%	2,5%	32,28
6	Cổ tức	%	5,0%	5,0%	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

15.1. 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 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 27: Kế hoạch doanh thu năm 2020

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020
1	Doanh thu thuần	1.200
1.1	Doanh thu thương mại	700
1.2	Doanh thu bất động sản	500
-	Dự án Kosy Lào Cai	85
-	Dự án Kosy Sông Công	100
-	Dự án Kosy Bắc Giang	210
-	Dự án Kosy Gia Sàng	65
-	Dự án Kosy Cầu Gồ	40

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

15.2. 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).

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.

15.3. 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.

16. 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.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu phát hành đăng ký giao dịch bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh theo đúng quy định của Pháp luật. Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2020.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH VÀ CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: 62.826.388 cổ phiếu (Sáu mươi hai triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi tám cổ phiếu). Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2019 là: **5.187.500** cổ phiếu (Năm triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm cổ phiếu). **Tỷ lệ: 5%**, tương ứng với **tỷ lệ thực hiện quyền là 20:1**, tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 20 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận cổ tức là 1 cổ phiếu mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Số lượng cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là: **57.638.888** cổ phiếu (Năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám cổ phiếu). **Tỷ lệ thực hiện quyền: 9:5**. Tại thời điểm chốt danh sách, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền mua, cổ đông sở hữu 09 (chín) quyền mua sẽ được quyền mua thêm 05 (năm) cổ phiếu mới

4. Giá cổ phiếu chào bán dự kiến

- **Đối với cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức:** Giá cổ phiếu chào bán: 0 đồng/cổ phiếu
- **Đối với cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:** Giá cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng một cổ phiếu).

5. Phương pháp tính giá cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

➤ **Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2019:**

Giá trị mỗi cổ phiếu theo sổ sách kế toán được xác định bằng nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán chia cho tổng số cổ phần đang lưu hành tại cùng thời điểm.

Căn cứ báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2019, giá trị sổ sách một cổ phiếu KOS được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu} = \frac{1.136.766.653.305 \text{ đồng}}{103.750.000 \text{ cổ phiếu}} = 10.957 \text{ đồng/CP}$$

➤ **Giá thị trường:**

Giá thị trường giao dịch cổ phiếu KOS tại thời điểm 01/06/2020 là: 29.800 đồng/cổ phiếu (giá đóng cửa) (nguồn:hsx.vn)

Như vậy, giá chào bán được xác định thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 và thấp hơn so với giá trị cổ phiếu KOS tại ngày 01/06/2020. Theo quy định tại Điều 125 Luật Doanh nghiệp, Công ty sẽ được phép phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá không cao hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất. Ngoài ra do đã có tính đến ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá cổ phiếu tại ngày thực hiện quyền, nên HĐQT Công ty xin ý kiến ĐHCĐ Công ty thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thành công.

➤ **Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành**

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh theo công thức sau:

$$Pp1 = \frac{Pt + Pr * I}{1 + I} = \frac{29.000 + 10.000 * 55,56\%}{1 + 55,56\%} = 22.214 \text{ đồng/CP}$$

Trong đó:

Pp1: Giá cổ phiếu pha loãng

Pt: 29.000 đồng/cổ phiếu (Giá giá định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền)

Pr: 10.000 đồng/cổ phiếu (Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu)

I: 55,56% (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm đối với cổ đông hiện hữu)

Như vậy, giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng và được làm tròn theo quy định của Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh là: 22.200 đồng/cổ phiếu.

➤ **Đánh giá mức độ pha loãng EPS dự kiến:**

Giá định đợt phát hành thành công với tỷ lệ cổ phần được phân phối hết là 100%, Công ty thực hiện phát hành trong năm 2020, khi đó EPS của Công ty trước và sau thời điểm phát hành như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Số cổ phần tại 01/01/2020	Cổ phần	103.750.000
2	Số cổ phần phát hành thêm	Cổ phần	57.638.888

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
	(Dự kiến kết thúc này 30/09/2020)		
3	Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm 2020	Cổ phần	118.159.722
4	Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2020	Đồng	30.000.000.000
5	EPS năm 2020 trước khi phát hành	Đồng/cổ phần	289,16
6	EPS năm 2020 sau khi phát hành	Đồng/cổ phần	253,89

Như vậy, so với không phát hành cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phần của KOS sau khi Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu sẽ giảm 35,27 đồng. Tuy nhiên, sự sụt giảm này chỉ trong ngắn hạn.

Trong những năm tới, cùng với việc sử dụng nguồn vốn huy động thêm một cách hiệu quả, các dự án hiện tại đang triển khai bắt đầu có dòng thu, hoạt động SXKD của Công ty đạt được mức độ tăng trưởng ổn định, từ đó cải thiện được EPS.

6. Phương thức phân phối

➤ Đối với phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- **Số lượng phát hành:** 5.187.500 cổ phiếu (*Năm triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm cổ phiếu*)
- **Tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá:** 51.875.000.000 đồng (*Năm mươi một tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng*)
- **Đối tượng phát hành:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định
- **Hình thức phát hành:** Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
- **Nguồn phát hành:** Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2018 và Lợi nhuận sau thuế năm 2019 trên BCTC của Công ty cổ phần Kosy.
- **Chuyển nhượng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu:** Người sở hữu quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được chuyển nhượng quyền.
- **Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức được tự do chuyển nhượng
- **Phương án làm tròn và xử lý cổ phần lẻ:** Số cổ phiếu phát hành thêm trả cổ tức bằng cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng phát hành, số cổ phần lẻ hàng thập phân (nếu có) sẽ bị hủy bỏ không thực hiện và số vốn điều lệ mới được đăng ký trên sổ cổ phần thực tế phân phối được.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành thêm cổ phiếu để chi trả cổ tức, Cổ đông A hiện đang sở hữu 112 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được nhận

thêm tương ứng là $(112 : 20) \times 1 = 5,6$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A nhận được sau khi làm tròn là 05 cổ phần, số cổ phiếu lẻ 0,6 cổ phần sẽ bị hủy.

➤ **Đối với chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu**

- **Số lượng chào bán dự kiến:** 57.638.888 cổ phiếu (Năm mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn tám trăm tám mươi tám cổ phiếu)
- **Tổng giá trị chào bán dự kiến tính theo mệnh giá:** 576.388.880.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)
- **Hình thức chào bán:** Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- **Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.
- **Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng một lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba).
Ví dụ: cổ đông A sở hữu 555 cổ phiếu, sẽ được hưởng 555 quyền mua tương đương số cổ phiếu mới được mua là $(555 \times 5)/9 = 308,33$ cổ phiếu, làm tròn xuống đến hàng đơn vị là 308 cổ phiếu. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 180 quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư B tương đương được mua 100 cổ phiếu và chuyển nhượng 375 quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư C tương đương được mua 208 cổ phiếu. Nhà đầu tư B và nhà đầu tư C không được phép chuyển nhượng tiếp quyền mua cổ phiếu từ cổ đông A cho bất kỳ người nào khác.
- **Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
- **Phương án làm tròn:** Số lượng cổ phiếu phát hành thêm sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng phát hành.
- **Nguyên tắc xử lý số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu từ chối mua (cổ phần còn lại chưa phân phối hết):** Số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu chưa phân phối hết (gồm số cổ phiếu lẻ phát sinh ra do làm tròn trên đây và số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện một phần hoặc toàn bộ quyền mua) sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định lựa chọn đối tượng chào bán tiếp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phiếu).
- Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán tiếp theo quyết định của Hội đồng quản trị theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định. Hạn chế này không áp

dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh phát hành hoặc số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật.

- **Thời gian thực hiện:** Ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước có ý kiến chấp thuận theo quy định.
- **Địa điểm phân phối**
 - Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
 - Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Kosy.
 - Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông khi Công ty Cổ phần Kosy nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- **Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu**
 - Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua, chuyển giao cổ phần và nhận cổ tức bằng cổ phiếu được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua, chuyển giao cổ phần và nhận cổ tức bằng cổ phiếu được thực hiện tại Công ty Cổ phần Kosy.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến

Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến tối thiểu 20 (hai mươi) ngày và tối đa trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp bắt đầu có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN cho gia hạn đợt chào bán.

Để đảm bảo quyền lợi của cổ đông và thực hiện việc phát hành cổ phiếu đúng như theo tỷ lệ đã thông qua tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại, ngày 17/7/2020, HĐQT Công ty đã thông qua nghị quyết số 08A/2020/NQ-HĐQT-KOSY về thời gian phân phối cổ phiếu trả cổ tức và thời gian chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2020 của Công ty. Theo đó, HĐQT Công ty nhất trí thông qua các nội dung sau:

- Thời gian phân phối quyền nhận cổ tức và quyền mua cổ phiếu sẽ được thực hiện song song với nhau để không ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông. Cổ đông hiện hữu sẽ được hưởng cả quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phần phát hành thêm;
- Cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu sẽ được phân phối theo thời hạn tối đa của thời gian trả cổ tức theo quy định của Pháp luật hiện hành, ngoài thời gian phân phối nêu trên, Công ty Cổ phần Kosy sẽ chỉ thực hiện việc phân phối cổ phiếu dôi dư và/hoặc cổ phiếu lẻ theo quy định tại phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Thời gian phân phối dự kiến theo lịch biểu như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.	D
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp	D - D+7
3	Ngày giao dịch không hưởng quyền	D+12
4	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D+13
5	Phối hợp cùng TTLKVN thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán	D+19 - D+26
6	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần	D+20 - D+40
7	Xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	D+41 - D+51
8	Gửi báo cáo kết quả phát hành tới UBCKNN và công bố thông tin về kết quả chào bán và kết quả thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu	D+51
9	UBCKNN gửi công văn xác nhận về việc đã nhận được kết quả phát hành	D+53
10	Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung chứng khoán tại VSD + Niêm yết bổ sung tại HOSE	D+54
11	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán và Quyết định chấp thuận niêm yết bổ sung	D+65 - D+70
12	Đăng ký ngày giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung và công bố thông tin về việc giao dịch bổ sung	D+71
13	Cấp giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+55 - D+65
14	Ngày giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung	D+75

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Kosy sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể tại Thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực

hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty Cổ phần Kosy.

9. Phương thức thực hiện quyền

Công ty đồng thời thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Công ty thực hiện phát hành thêm và chào bán cổ phiếu cho tất cả các cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về sở hữu quyền mua, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.6, V.7 và V.8 của Bản cáo bạch này.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Hiện Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022871 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 cấp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Thông tin về lĩnh vực hoạt động, ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được đăng tải trên Cổng thông tin Đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo đường link: <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Searches/EnterpriseInfo.aspx?h=1abe0>

Trong đó, Công ty có ngành nghề kinh doanh có điều kiện rà soát theo quy định tại Phụ lục 4, Luật đầu tư số 67/2014/QH13 được Quốc hội 13 thông qua ngày 26/11/2014 và Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Ngành “Kinh doanh bất động sản”;
- Ngành “Kinh doanh khoáng sản”;
- Ngành “Kinh doanh vận tải đường bộ”;
- Ngành “Kinh doanh dịch vụ viễn thông”;
- Ngành “Kinh doanh dịch vụ lữ hành”.

Thông tin liên quan đến tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài trên Cổng thông tin về đầu tư nước ngoài đối với từng ngành nghề có điều kiện được Công ty Cổ phần Kosy kiểm tra tại địa chỉ website: <https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6>

Một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể

- Ngành "**Hoạt động viễn thông khác, Chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông**", mã ngành 6190, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 49%;
- Ngành "**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**", mã ngành 6810, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 49%;
- Ngành "**Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)**", , mã ngành 4931, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 49%;

- Ngành "**Vận tải hàng hóa bằng đường bộ**", mã ngành 4933, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 49%;
- Ngành "**Bốc xếp hàng hóa, Chi tiết: Bốc xếp hàng hoá đường bộ**", mã ngành 5224, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 50%;
- Ngành "**Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt**", mã ngành 5221, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa 51%;
- Ngành "**Vận tải hành khách đường bộ khác, Chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh**", mã ngành 4932, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài 49%.

Ngoài ra, theo quy định tại Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công Thương, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề nhà đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối (tỷ lệ sở hữu nước ngoài 0%), gồm:

- Ngành "**Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm**", mã ngành 4651;
- Ngành "**Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông**", mã ngành 4652;
- Ngành "**Bán buôn kim loại và quặng kim loại**", mã ngành 4662. Chi tiết: Bán buôn quặng kim loại; Bán buôn sắt thép; Bán buôn kim loại khác; Bán buôn kim loại khác; Bán buôn vàng bạc và kim loại khác;
- Ngành "**Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh**", mã ngành 4741.

Theo quy định tại Phụ lục 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công Thương, các kim loại quý (như kim cương, vàng, bạc, bạch kim...) và đá quý thuộc danh mục hàng hóa mà nhà đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối. Ngoài ra, nhà đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối các sản phẩm thuộc Danh mục sản phẩm phần mềm và phần cứng, điện tử theo quy định của Bộ Thông tin và Truyền thông trừ trường hợp được pháp luật cho phép (Danh mục sản phẩm phần mềm và phần cứng, điện tử quy định tại Thông tư số 09/2013/TT-BTTTT ngày 08/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông). Do đó, các mã ngành 4651, 4652, 4662, 4741 có quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 0% theo quy định tại Thông tư số 34/2013/TT-BCT và Thông tư số 09/2013/TT-BTTTT.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài. Các pháp nhân và thể nhân nước ngoài có thể mua cổ phần của Công ty theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài trong công ty đại chúng theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/8/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam; và các ngành nghề kinh doanh có điều kiện đã liệt kê trên đây tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Kosy là 0%.

Tuy nhiên, trên thực tế, Công ty không có hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bán buôn vàng bạc và máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm, linh kiện điện tử, viễn thông – ngành nghề kinh doanh có điều kiện hạn chế sở hữu nước ngoài nêu trên. Đồng thời, Hội

đồng quản trị đã có kế hoạch trình Đại hội cổ đông về việc xin rút các ngành nghề kinh doanh có điều kiện hạn chế sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (tỷ lệ sở hữu nước ngoài 0%) khỏi đăng ký kinh doanh tại cuộc họp Đại hội cổ đông gần nhất.

Đến ngày 27/05/2020, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu của Công ty là 0,34%.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Đối với số cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức
Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Đối với số cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:
 - + Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
 - + Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua một lần, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
 - + Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các Nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đúng quy định. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh phát hành hoặc số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật.

12. Đăng ký và niêm yết bổ sung:

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành để trả cổ tức và cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật

13. Các loại thuế có liên quan

Các loại thuế liên quan tới Công ty:

- Thuế GTGT của Công ty hạch toán theo phương pháp khấu trừ với mức thuế suất 10% trên giá tính thuế.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, mức thuế suất Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty

có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

Các loại thuế liên quan tới cổ đông:

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.

14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên đơn vị thụ hưởng : Công ty Cổ phần Kosy
- Số tài khoản : 1011928154
- Nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Kinh Đô

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Công ty sẽ thực hiện sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành để: Thanh toán các khoản nợ vay ngân hàng, các khoản nợ đến hạn khác của Công ty; Đầu tư tài chính, góp vốn mua cổ phần của công ty con, công ty liên kết và/hoặc các công ty khác; Bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án và Bổ sung vốn lưu động.

2. Phương án khả thi

Công ty sẽ sử dụng 355.000.000.000 đồng trong tổng số 576.388.880.000 đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để thực hiện các dự án do Công ty đang triển khai, đáp ứng nhu cầu phát triển của KOS trong dài hạn, bao gồm:

- Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 110.000.000.000 đồng;
- Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 110.000.000.000 đồng;
- Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 135.000.000.000 đồng

Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

▪ **Thông tin về dự án:**

- + Địa điểm thực hiện: phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- + Mục đích dự án: Góp phần hoàn thiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tăng hiệu quả và cụ thể hóa nội dung đầu tư của bản quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đã được phê duyệt
- + Căn cứ pháp lý của Dự án

- ✓ Quyết định số 8153/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- ✓ Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- ✓ Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 02/2020/HĐDA ngày 13/5/2020 giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- ✓ Bảo lãnh thực hiện Hợp đồng số MD2014010520 ngày 19/05/2020 của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long.

▪ **Sự cần thiết đầu tư:**

Trên các đánh giá về tình hình kinh tế xã hội, nhu cầu về việc làm và nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, việc đầu tư xây dựng các khu dân cư đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật là hết sức cần thiết. Sử dụng quỹ đất hiện có để xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng, đạt được các tiêu chuẩn kỹ thuật, môi trường và điều kiện sống của khu đô thị mới.

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên ngoài góp phần tạo nguồn vốn để thực hiện các dự án xây dựng cấp bách hệ thống chống lũ lụt sông Cầu kết hợp hoàn thiện hạ tầng đô thị hai bên bờ sông Cầu; dự án còn góp một phần hoàn thiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tăng hiệu quả đầu tư trên nguyên tắc tuân thủ về cơ bản chỉ tiêu chung của đề án quy hoạch điều chỉnh và thiết kế cơ sở đã được phê duyệt; góp phần cụ thể hóa nội dung đầu tư của bản quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đã được phê duyệt.

▪ **Tổng mức đầu tư:**

Danh mục	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Chi phí xây dựng	297,79
Chi phí thiết bị	6,09
Chi phí Quản lý Dự án	5,12
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9,73
Chi phí khác	20,75
Dự phòng phí	16,97
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng theo đề xuất nhà đầu tư	228,30
Tổng (làm tròn) (*)	584,75

(*) Tổng mức đầu tư trên không bao gồm giá trị nộp ngân sách Nhà nước không tính đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (M3) và tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp theo quy định của Pháp luật về đất đai.

▪ **Nguồn vốn đầu tư**

Danh mục	Nguồn vốn đầu tư (tỷ đồng)
Vốn chủ sở hữu (chiếm 26%)	150.346
Vốn vay và huy động (chiếm 74%)	434.400
Tổng	584.746

Nguồn: Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án

Tính đến tháng 5/2020, Dự án đã được Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long bảo lãnh thực hiện hợp đồng với giá trị là 5.848.000.000 đồng (thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Công ty). Bảo lãnh này có hiệu lực đến hết ngày 18/05/2023.

▪ **Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án:**

- + Tổng số lô đất nền liền kề: 632 lô, diện tích 64.285 m²
- + Tổng số lô đất nền biệt thự: 41 lô, diện tích 13.523 m²
- + Tổng diện tích nhà xây thô: 60.731 m²
- + Tổng doanh thu từ việc bán sản phẩm: 640 tỷ đồng

▪ **Hiệu quả kinh tế:**


Việc đầu tư xây dựng khu Đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, thành phố Thái Nguyên sẽ góp phần tăng thêm quỹ nhà ở chất lượng cho người dân, đáp ứng nhu cầu phát triển, mang lại những lợi ích cho xã hội.

Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được hình thành sẽ góp phần hiện thực hóa thành công quy hoạch chung xây dựng Thành Phố Thái Nguyên, tạo dựng các tuyến đường quan trọng nối với các trục đường chính và các trung tâm hành chính của Thành phố. Dự án sẽ tạo ra một khu đô thị mới đẹp và hiện đại với hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, một bộ mặt đô thị mới của Thành phố Thái Nguyên. Khu đô thị cũng góp phần thực hiện chiến lược phát triển thương mại – du lịch – dịch vụ và khách sạn của thành phố, đáp ứng nhu cầu giao lưu kinh tế của địa phương cũng như nhu cầu của khách du lịch đến thăm quan các di tích, văn hoá và lịch sử trong địa bàn Thành phố.

Dự án góp phần cải thiện cảnh quan và môi trường cho toàn khu vực, nâng cao và ổn định đời sống nhân dân đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách để thực hiện các dự án khác phục vụ kinh tế và dân sinh trên địa bàn.

▪ **Tiến độ thực hiện dự án:**

- + Từ tháng 8/2020 - 02/2021: giai đoạn chuẩn bị đầu tư
- ✓ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ liên quan đến dự án: Thiết kế, thẩm định, phê duyệt dự án
- ✓ Thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng, di chuyển mồ mả, chi trả tiền đền bù, hoàn thiện thủ tục xin giao đất
- + Từ tháng 02/2021 - 02/2023: giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thương mại
- ✓ Tiến hành thi công hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng, thi công hệ thống giao thông kết hợp với thi công phần ngầm bao gồm các hạng mục cấp nước sinh hoạt, thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, cấp điện, lát hè, cây xanh, trạm điện, cấp điện lưới trong khu đất, điện chiếu sáng, khu nhà ở thương mại (Shophouse), trường học, vv....
- ✓ Tiến hành thi công xây thô các tuyến phố theo hợp đồng thực hiện dự án.
- + Từ tháng 3/2023 - 8/2023: giai đoạn kết thúc đầu tư xây dựng hạ tầng và bàn giao dự án hạ tầng, bao gồm:
- ✓ Hoàn thiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho khách hàng, quyết toán dự án.
- ✓ Bàn giao quản lý hành chính của dự án cho UBND thành phố Thái Nguyên. Bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho các cơ quan chức năng khác của tỉnh Thái Nguyên khai thác sử dụng và duy tu bảo dưỡng.

 **Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên**

▪ **Thông tin về dự án:**

- + Địa điểm thực hiện: xã Duy Hải, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam)

- + Mục đích dự án: Tạo lập một khu nhà ở đô thị, hiện đại, kết hợp các dự án đã và đang triển khai ở lân cận hình thành một khu đô thị có cơ cấu sử dụng đất hợp lý, kiến trúc cảnh quan đẹp và thân thiện với môi trường, đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, phù hợp với quy hoạch chung của Thị xã Duy Tiên và nhu cầu đầu tư thực tế, đảm bảo sự phát triển lâu dài.
- + Căn cứ pháp lý của Dự án
 - ✓ Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 02/7/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam, tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;
 - ✓ Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 29/7/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam;
 - ✓ Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;
 - ✓ Quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc thành lập Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam. Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam là đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn được giao đối với các dự án xây dựng khu đô thị mới trong tỉnh, trong đó bao gồm công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới (tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định đấu thầu) theo đúng quy định của pháp luật, phân công của UBND tỉnh;
 - ✓ Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 22/01/2020 giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam;
 - ✓ Bảo lãnh thực hiện Hợp đồng số MD2002118421 ngày 21/01/2020 của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long.

▪ **Sự cần thiết đầu tư:**

Trong bối cảnh đô thị hóa mạnh mẽ hiện nay, nhu cầu nhà ở, đặc biệt là nhà ở đạt tiêu chuẩn, chất lượng cao là đòi hỏi vô cùng bức thiết nhằm phục vụ quá trình phát triển kinh tế xã hội.

Những năm qua, Duy Tiên đã có bước phát triển nhanh và bền vững trên các lĩnh vực. Theo định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển Vùng Thủ đô, Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và dân cư nông thôn tỉnh Hà Nam và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thị xã Duy Tiên, Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam sẽ đáp ứng cho những yêu cầu về quy hoạch được đặt ra cho khu vực nghiên cứu trong 05 đến 10 năm tiếp theo.

Dự án thuộc địa phận xã Duy Hải của Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam Phía Bắc giáp Thủ đô Hà Nội (Địa phận tỉnh Hà Tây cũ), phía Nam giáp quốc lộ 38, phía Đông giáp quốc lộ 1A và khu công nghiệp Đồng Văn, phía Tây giáp sông Nhuệ. Với vị trí thuận lợi về giao thông cũng như đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế xã hội, Dự án Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam sẽ góp phần xây dựng hoàn chỉnh tổng thể không gian đô thị của Thị xã Duy Tiên nói chung và tỉnh Hà Nam nói riêng. Vì vậy, việc lập dự án đầu tư Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam là vô cùng cần thiết và có ý nghĩa.

▪ **Tổng mức đầu tư:**

Danh mục	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Chi phí xây dựng	250,46
Chi phí thiết bị	4,69
Chi phí bồi thường GPMB	61,96
Chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa	5,76
Chi phí Quản lý Dự án	3,72
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10,26
Chi phí khác	3,16
Dự phòng phí	12,38
Tổng (*)	352,39

(*) Tổng mức đầu tư căn cứ theo Thuyết minh báo cáo khả thi dự án năm 2020. Tổng mức đầu tư theo Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 22/01/2020 và Thuyết minh báo cáo khả thi dự án khác nhau là do: Giá trị tính tổng mức đầu tư thời điểm dự thầu dựa vào hồ sơ mời thầu, một phần dựa vào suất vốn đầu tư. Khi lập dự án triển khai thiết kế cơ sở và lập dự toán chi tiết có sự thay đổi do dự án phát sinh trạm xử lý nước thải, khối lượng san nền lớn hơn so với kế hoạch, đơn giá vật liệu đất đắp cao nên tổng mức đầu tư thực tế tại thời điểm thực hiện báo cáo khả thi lớn hơn thời điểm khi tham gia thầu.

Tổng mức đầu tư trên chưa bao gồm tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước. Công ty đã nộp tiền sử dụng đất (M3) vào ngân sách Nhà nước ngày 20/03/2020 theo quy định.

▪ **Nguồn vốn đầu tư**

Danh mục	Nguồn vốn đầu tư (tỷ đồng)
Vốn chủ sở hữu (chiếm 20%)	70,48
Vốn vay (chiếm 80%)	281,91
Tổng	352,39

Nguồn: Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi

Tính đến tháng 1/2020, Dự án đã được Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long bảo lãnh thực hiện hợp đồng với giá trị là 2.500.000.000 đồng (thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Công ty). Bảo lãnh này có hiệu lực đến hết ngày 21/07/2022.

▪ **Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án:**

- + Tổng số lô đất liền kề: 777 lô, diện tích 70.848 m²
- + Tổng số lô đất biệt thự: 29 lô, diện tích 6.268 m²
- + Tổng doanh thu từ việc bán sản phẩm: 374,85 đồng

▪ **Tiến độ thực hiện dự án:**

- + Dự kiến Quý III/2020 giải phóng toàn bộ mặt bằng và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư để khởi công xây dựng
- + Từ Quý IV/2020 đến Quý IV/2022: hoàn thành việc đầu tư xây dựng toàn bộ dự án
- + Từ Quý IV/2022 trở đi bắt đầu kinh doanh sản phẩm

🚧 **Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư**

▪ **Thông tin về dự án:**

- + Địa điểm thực hiện: xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
- + Mục đích dự án: thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê
- + Căn cứ pháp lý của Dự án
- ✓ Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- ✓ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- ✓ Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình ký kết hợp đồng và thực hiện nội dung hợp đồng với nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- ✓ Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 06/2020/HĐDA ngày 30/6/2020 giữa Sở Xây dựng Ninh Bình và Công ty Cổ phần Kosy;

- ✓ Bảo lãnh thực hiện hợp đồng số MD2020310810 ngày 21/07/2020 của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long.

- **Sự cần thiết đầu tư:**

Trên các đánh giá về tình hình kinh tế xã hội, nhu cầu về việc làm và nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Ninh Bình, việc đầu tư xây dựng một khu dân cư đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật là hết sức cần thiết.

Sử dụng quỹ đất hiện có để xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng, đạt được các tiêu chuẩn kỹ thuật, môi trường và điều kiện sống của khu đô thị mới.

Xây dựng Khu đô thị mới phía Bắc Tiểu Khu IX, thuộc địa phận xã Ninh Nhất - Tp. Ninh Bình và xã Ninh Mỹ - Huyện Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình góp phần hoàn thiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tăng hiệu quả đầu tư trên nguyên tắc tuân thủ về cơ bản chỉ tiêu chung của đồ án quy hoạch điều chỉnh và thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.

Cụ thể hóa nội dung đầu tư của bản quy hoạch chung thành phố Ninh Bình đã được phê duyệt.

- **Tổng mức đầu tư:**

Danh mục	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
Chi phí xây dựng	920,02
Chi phí thiết bị	42,74
Chi phí Quản lý Dự án	4,50
Chi phí tư vấn	10,49
Chi phí khác	52,80
Dự phòng phí	51,72
Chi phí phát triển và bảo vệ đất lúa	12,83
Chi phí giải phóng mặt bằng	125,23
Tổng (*)	1.220,33

(*) Tổng mức đầu tư trên không bao gồm giá trị nộp ngân sách Nhà nước (M3) và tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp theo quy định của Pháp luật về đất đai.

- **Nguồn vốn đầu tư**

Danh mục	Nguồn vốn đầu tư (triệu đồng)
Vốn chủ sở hữu (chiếm 20,22%)	246,73
Vốn vay (chiếm 79,78%)	973,60
Tổng	1.220,33

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

Tính đến tháng 7/2020, Dự án đã được Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long bảo lãnh thực hiện hợp đồng với giá trị là 36.000.000.000 đồng (thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng với Công ty). Bảo lãnh này có hiệu lực đến hết ngày 30/06/2025.

▪ **Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án:**

+ Tổng diện tích đất nền (736 lô liền kề và 149 lô biệt thự): 147.323 m²

+ Tổng diện tích nhà xây thô: 165.757 m²

+ Tổng doanh thu từ việc bán sản phẩm: 1.505 tỷ đồng

▪ **Tiến độ thực hiện dự án:**

+ Từ tháng 6/2020 - 11/2020: giai đoạn chuẩn bị đầu tư

✓ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, hồ sơ liên quan đến dự án: Thiết kế, thẩm định, phê duyệt dự án

✓ Thúc đẩy công tác giải phóng mặt bằng, di chuyển mồ mả, chi trả tiền đền bù, hoàn thiện thủ tục xin giao đất

+ Từ tháng 12/2020 - 10/2023: giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thương mại

✓ Tiến hành thi công hạ tầng kỹ thuật: San lấp mặt bằng, thi công hệ thống giao thông kết hợp với thi công phần ngầm bao gồm các hạng mục cấp nước sinh hoạt, thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, cấp điện, lát hè, cây xanh, trạm điện, cấp điện lưới trong khu đất, điện chiếu sáng, khu nhà ở thương mại (Shophouse), trường học, vv....

✓ Tiến hành thi công xây thô các tuyến phố theo hợp đồng thực hiện dự án.

+ Từ tháng 10/2023 - 6/2024: giai đoạn kết thúc đầu tư xây dựng hạ tầng và bàn giao dự án hạ tầng

+ Hoàn thiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho khách hàng, quyết toán dự án.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Chi tiết về phương án sử dụng vốn như sau:

1. Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành

STT	Nội dung	SLCP phát hành (Cổ phần)	Vốn thu được dự kiến (Đồng)
1	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	57.638.888	576.388.880.000
2	Phát hành để trả cổ tức	5.187.500	0
TỔNG CỘNG		62.826.388	576.388.880.000

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là **576.388.880.000 đồng** (Năm trăm bảy mươi sáu tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng), được tính toán dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Sau khi hoàn thành việc tăng vốn, với số tiền thu được từ đợt phát hành, Công ty Cổ phần Kosy đã chuẩn bị về năng lực, nhân sự và kinh nghiệm để sử dụng vốn có hiệu quả. Công ty đã lên phương án sử dụng vốn và định hướng hoạt động vào các mục đích như sau:

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Giá trị (đồng)
1	Bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án	355.000.000.000
1.1	Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	110.000.000.000
1.2	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên	110.000.000.000
1.3	Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư	135.000.000.000
2	Thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn khác (*)	182.775.544.000
2.1	Trả nợ vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (VRB) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/115159/HĐTD ngày 20/5/2020	41.905.000.000
2.2	Trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn (Agribank) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1240-LAV-202000248 ngày 24/4/2020	17.037.911.666
2.3	Trả nợ Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Đại lý thanh toán trái phiếu theo hợp đồng đại lý thanh toán số 0073/ĐLTT/OCB-KOS ngày 28/12/2018 và Thư Bảo lãnh thanh toán số BL020378 ngày 28/12/2018	77.832.632.334
2.4	Trả nợ vay cá nhân	46.000.000.000
-	Hợp đồng vay Ông Lê Công Thọ theo hợp đồng vay số 0807/2020/HĐV/KOS-LCT ngày 08/07/2020	46.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh	38.613.336.000
3.1	Thanh toán cho hợp đồng kinh tế số 3006/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 30/6/2020 giữa CTCP Kosy và CTCP PJACA GROUP	18.513.000.000
3.2	Thanh toán cho hợp đồng kinh tế số 0507/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 06/7/2020 giữa CTCP Kosy và CTCP PJACA GROUP	20.100.336.000
	Tổng cộng	576.388.880.000

(*) Với kế hoạch sử dụng vốn để thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn khác: Tùy vào tình hình thực tế triển khai và kết quả của đợt phát hành, HĐQT sẽ cân nhắc, điều

chính kế hoạch thanh toán các khoản nợ vay và các khoản nợ đến hạn đảm bảo phù hợp với các quy định về thời hạn thanh toán liên quan.

HĐQT Công ty đã thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn, cụ thể như sau:

2.1. Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng các dự án đang và sẽ triển khai của Công ty trong thời gian tới.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào các dự Bất động sản tại Hà Nội và các tỉnh lân cận như Hà Nam, Ninh Bình, nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty, đáp ứng nhu cầu phát triển của KOS trong dài hạn, bao gồm:

- Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 110.000.000.000 đồng;
- Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 110.000.000.000 đồng;
- Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán: 135.000.000.000 đồng

Theo quy định tại Khoản 9 Điều 5 Thông tư số 162/2015/TT-BTC, "Trường hợp sử dụng vốn cho mục đích đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án bất động sản, hồ sơ phải có tài liệu pháp lý về quyền sử dụng đất (công nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), giấy chứng nhận đầu tư, các thông tin liên quan đến việc đền bù, giải phóng mặt bằng, quyết định phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và kế hoạch chi tiết về việc sử dụng vốn". Tuy nhiên, theo căn cứ tại Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và khoản 2 Điều 22 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đầu tư quy định: "*Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.*"

Các dự án Kosy - Gia Sàng 2, dự án Kosy Hà Nam và dự án Kosy Ninh Bình đều là những dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo hình thức đấu thầu và Công ty đã trúng thầu dự án đầu tư nên không cần thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định 118/2015/NĐ-CP nêu trên. Với các dự án này, Công ty đã nhận được quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố và thực hiện ký kết hợp đồng đầu tư dự án có sử dụng đất với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể:

- Dự án Kosy Hà Nam: Công ty đã nhận được Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và đã ký kết hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2020/HĐ-ĐAĐT ngày 22/01/2020 với Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam; Ban Quản lý phát

- triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam là đơn vị công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, được thành lập theo quyết định số 521/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam. Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam là đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn được giao đối với các dự án xây dựng khu đô thị mới trong tỉnh, trong đó bao gồm công tác lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới (tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định đấu thầu) theo đúng quy định của pháp luật, phân công của UBND tỉnh;
- Dự án Kosy - Gia Sàng 2: Công ty đã nhận được Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và đã ký kết hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 02/2020/HĐĐA ngày 13/5/2020 với Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên;
 - Dự án Kosy Ninh Bình: Công ty đã nhận được Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và đã ký kết hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất số 06/2020/HĐĐA ngày 30/6/2020 với Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình (Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình ủy quyền về việc ký kết hợp đồng và thực hiện nội dung hợp đồng với nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư theo quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình).

Hiện nay, Công ty đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan ban ngành để trình cấp có thẩm quyền về việc thu hồi đất và tiến hành giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để triển khai dự án. Dự kiến, trong Quý 4/2020, Công ty sẽ hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến giải phóng mặt bằng và tiến hành thi công xây dựng hạ tầng đối với các dự án này.

Theo phương án sử dụng vốn đã được HĐQT thông qua, Công ty sẽ sử dụng 355 tỷ đồng số tiền thu được từ tăng vốn để bổ sung nguồn vốn cho các dự án, chi tiết kế hoạch giải ngân vào từng dự án như sau:

Kế hoạch giải ngân vào các hạng mục cụ thể của dự án


Đơn vị tính: đồng

STT	Các hạng mục của dự án	Số tiền giải ngân dự kiến	Thời gian giải ngân dự kiến
1	Kosy - Gia Sàng 2	110.000.000.000	
	Giải phóng mặt bằng	45.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020
	Thi công hạ tầng	65.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020
2	Kosy Hà Nam	110.000.000.000	
	Giải phóng mặt bằng	60.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020
	Thi công hạ tầng	50.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020
3	Kosy Ninh Bình	135.000.000.000	

	Giải phóng mặt bằng	60.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020
	Thi công hạ tầng	75.000.000.000	Quý 4/2020 - Quý I/2020

2.2. Thanh toán nợ và các khoản nợ đến hạn khác của Công ty

Tổng số tiền sử dụng từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng: 205.373.230.777 đồng

 *Trả nợ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (VRB): 41.779.309.375 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/115159/HĐTD ngày 20/5/2020*

+ Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 50.000.000.000 đồng

+ Lãi suất: 8%/năm

+ Số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán để trả nợ: 41.905.000.000 đồng


Theo phương án sử dụng vốn điều chỉnh đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 09/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 25/11/2020, số tiền từ tăng vốn được dùng để trả nợ cho các khoản vay của VRB là 41.905.000.000 đồng. Đây là số tiền dùng để thanh toán cho các khoản nợ đến hạn trong Quý I/2021 của Công ty tại Ngân hàng VRB theo các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể (khế ước nhận nợ) của hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/115159/HĐTD ký ngày 25/5/2020. Cụ thể như sau:

Kế hoạch dự kiến trả gốc vay Ngân hàng VRB

Đơn vị tính: đồng

STT	Ngân hàng	Ngày đến hạn	Dư nợ gốc	Số tiền từ tăng vốn dùng để chi trả
1	Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 09.01/2020/115159/HĐTDCT	03/02/2021	7.030.000.000	7.030.000.000
2	Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 10.01/2020/115159/HĐTDCT	25/01/2021	11.805.000.000	11.805.000.000
3	Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 11.01/2020/115159/HĐTDCT	24/02/2021	12.570.000.000	12.570.000.000
4	Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 12.01/2020/115159/HĐTDCT	01/03/2021	10.500.000.000	10.500.000.000

Tổng cộng	41.905.000.000	41.905.000.000
------------------	-----------------------	-----------------------

 *Trả nợ ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Hoàng Mai: 11.219.452.055 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1240-LAV-202000248 ngày 24/4/2020*


- + Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 240.000.000.000 đồng
- + Lãi suất: 10,5%
- + Số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán để trả nợ: 17.037.911.666 đồng, cụ thể như sau:

Theo phương án sử dụng vốn điều chỉnh đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 09/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 25/11/2020, số tiền từ tăng vốn được sử dụng để trả nợ vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1240-LAV-202000248 ngày 24/4/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1240LAV202000248/PL01 ký ngày 06/7/2020 là 17.037.911.666 đồng. Cụ thể như sau:

Kế hoạch dự kiến trả gốc vay Ngân hàng Agribank

Đơn vị tính: đồng

STT	Ngân hàng	Ngày đến hạn	Số tiền thực tế cần chi trả	Số tiền từ tăng vốn dùng để chi trả
	Ngân hàng Agribank	31/03/2021	20.000.000.000	17.037.911.666
	TỔNG CỘNG		20.000.000.000	17.037.911.666

 *Trả lãi và mua lại trái phiếu thông qua đại lý thanh toán - Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – CN Thủ Đô theo Hợp đồng Đại lý thanh toán số 0073/ĐLTT/OCB-KOS ngày 28/12/2018*

- + Tổng mệnh giá của Trái phiếu: 235.000.000.000 đồng
- + Tổng giá trị trái phiếu đã mua lại: 12.000.000.000 đồng
- + Giá trị dư nợ tính đến hết 30/06/2020: 223.000.000.000 đồng
- + Số tiền sử dụng vốn từ đợt chào bán để trả lãi và mua lại trái phiếu: 77.832.632.334 đồng, cụ thể như sau:

Ngày 28/12/2018, Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI đã ký kết Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PVIAM với số lượng trái phiếu đặt mua 235 trái phiếu, mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo ký điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm, mục đích sử dụng vốn để xây dựng “Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố

Lào Cai”. Đồng thời, Công ty Cổ phần Kosy đã ký Hợp đồng số 0073/ĐLTT/OCB-KOS với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) về việc chỉ định Ngân hàng TMCP Phương Đông sẽ là đại lý thanh toán trái phiếu cho CTCP Kosy và Bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ tiền gốc và lãi của trái phiếu này theo Thư Bảo lãnh thanh toán số BL020378 ngày 28/12/2018.

Theo quy định tại Hợp đồng đại lý thanh toán và các Phụ lục Hợp đồng, tại Mục 10.2 Phụ lục 1 quy định sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu, tổ chức phát hành có quyền đề nghị mua lại trước hạn một phần các trái phiếu đang lưu hành vào các ngày thanh toán lãi được xác định dưới đây:

Ngày mua lại trước hạn	Số trái phiếu được quyền mua lại
Ngày thanh toán lãi lần 1 (Tức ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành)	Tối đa 10% tổng mệnh giá các Trái phiếu đã phát hành vào Ngày phát hành
Ngày thanh toán lãi lần 3 (Tức ngày tròn 24 tháng kể từ ngày phát hành)	Tối đa 30% tổng mệnh giá các Trái phiếu đã phát hành vào Ngày phát hành

Tại ngày thanh toán lãi lần 1, Công ty đã thực hiện mua lại 12 trái phiếu với tổng giá trị 12 tỷ đồng. Dự kiến tại ngày thanh toán lãi lần 3 (tức ngày 28/12/2020), Công ty sẽ thực hiện mua lại 70 trái phiếu với tổng giá trị 70 tỷ đồng.

Theo phương án sử dụng vốn chi tiết đã được HĐQT Công ty thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 08/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 17/7/2020, số tiền từ tăng vốn được dùng để thanh toán khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP Phương Đông là 77.832.632.334 đồng, số tiền này bao gồm:

- Tiền mua lại trái phiếu trước hạn tại ngày 28/12/2020 là 70 tỷ đồng
- Lãi trái phiếu của các kỳ tính lãi tháng 10, 11 và 12/2020.

Chi tiết kế hoạch trả nợ của Công ty như sau:

Kế hoạch dự kiến trả gốc và lãi trái phiếu

Đơn vị tính: đồng

Thời gian	Tiền gốc trái phiếu mua lại trước hạn	Lãi trái phiếu	Tổng cộng
Tháng 10	-	2.644.210.778	2.644.210.778
Tháng 11	-	2.644.210.778	2.644.210.778
Tháng 12	70.000.000.000	2.544.210.778	72.544.210.778
Tổng cộng	70.000.000.000	7.832.632.334	77.832.632.334

✚ Trả nợ vay cá nhân: 46.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 0807/2020/HĐV/KOS-LCT ngày 08/07/2020 giữa CTCP Kosy và Ông Lê Công Thọ

Ngày 08/7/2020, Công ty Cổ phần Kosy đã ký hợp đồng vay số 0807/2020/HĐV/KOS-LCT với ông Lê Công Thọ với tổng số tiền vay là 150 tỷ đồng nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất cho vay là 12%/năm. Ông Lê Công Thọ không thuộc vào trường hợp các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 162 Luật Doanh nghiệp. Cụ thể, ông Lê Công Thọ không phải là:

- + Cổ đông và đại diện uỷ quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của công ty và những người có liên quan của họ;
- + Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người có liên quan của họ.

Đến nay, ông Lê Công Thọ đã chuyển cho Công ty tổng số tiền vay là 57.857.024.343 đồng. Theo phương án sử dụng vốn chi tiết đã được HĐQT thông qua ngày 17/7/2020, Công ty dự kiến sử dụng 46 tỷ đồng tiền thu được từ tăng vốn để chi trả cho khoản vay cá nhân nêu trên, phần còn lại, Công ty sẽ cân đối từ nguồn khác của Công ty để chi trả nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

2.3. Bổ sung vốn lưu động nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2020/NQ-HĐQT-KOSY ngày 16/07/2020 về việc triển khai phương án và chào bán cổ phiếu ra công chúng, thông qua Phương án chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án dùng tiền thu được từ đợt chào bán để bổ sung vốn lưu động thanh toán các hợp đồng kinh tế, cụ thể như sau:

STT	Kế hoạch sử dụng vốn lưu động	Giá trị (đồng)
1	Thánh toán cho hợp đồng kinh tế số 3006/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 30/06/2020 giữa CTCP Kosy và CTCP PJACA GROUP	18.513.000.000
2	Thánh toán cho hợp đồng kinh tế số 0507/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 06/07/2020 giữa CTCP Kosy và CTCP PJACA GROUP	20.100.336.000
	TỔNG CỘNG	38.613.336.000

Công ty Cổ phần PJACA GROUP hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105991365 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/9/2012. Công ty Cổ phần PJACA GROUP là một trong những nhà cung cấp chính, có mối quan hệ làm ăn lâu năm với Công ty. Các sản phẩm PJACA GROUP cung cấp bao gồm: các thiết bị điện và thép xây dựng phục vụ cho hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty. Công ty Cổ phần PJACA GROUP không phải là người có liên quan của Công ty Cổ phần KOSY theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán cụ thể:

- Không phải là cổ đông và đại diện uỷ quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của công ty và những người có liên quan của họ;

- Không phải là thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người có liên quan của họ trong Công ty.

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán đã ký với PJACA GROUP số 3006/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 30/6/2020 và hợp đồng kinh tế số 0507/2020/HĐKT/KOS-PJACA ngày 06/7/2020, Kosy đã thanh toán tạm ứng cho PJACA theo quy định tại các điều khoản của các Hợp đồng kinh tế, tổng số tiền còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần PJACA GROUP sau khi nhận hàng là 40.959.550.614 đồng. Trong đó, Công ty dự kiến sử dụng 38.613.336.000 đồng tiền thu được từ tăng vốn để thanh toán, phần còn lại được lấy từ nguồn khác của Công ty. Công ty PJACA GROUP không phải công ty con, công ty liên kết và là người có liên quan của Công ty Cổ phần Kosy.

3. Phương án huy động vốn trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến

Dự kiến số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: Với mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng 10.000 đồng/cổ phần và tiềm năng phát triển của Công ty trong thời gian tới, Công ty tin tưởng vào việc chào bán thành công 57.698.888 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với số tiền thu được dự kiến: 576.388.880.000 đồng.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, HĐQT Công ty sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận để lại và khấu hao trong năm để thực hiện đầu tư cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên. Giá trị của vốn huy động thêm từ các nguồn bổ sung này phụ thuộc vào kết quả huy động vốn từ đợt chào bán.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

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

Trụ sở chính

Địa chỉ: 306 Bà Triệu - Hai Bà Trưng - Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3974 1771

Fax: (84-4) 3556 2874

Website: www.cts.vn

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 49 Tôn Thất Đạm - Quận 1 - TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3820 9986

Fax: (84-8) 3820 9993

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: 024.7306 1268

Fax: 024. 7306 1269

Website : <http://www.cpavietnam.vn>

IX. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu lần này nhằm huy động vốn để nâng cao năng lực tài chính và nhu cầu phát triển của Công ty. Tăng vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Kosy vừa có thể nâng cao năng lực tài chính để tăng khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản đồng thời giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Khối lượng cổ phần phát hành thêm đợt này là 62.826.388 cổ phiếu, trong đó khối lượng chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đợt này là 57.638.888 cổ phiếu. Giá chào bán cổ phiếu KOS cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu là lợi thế so với giá thị trường của cổ phiếu KOS tại ngày 18/06/2020 là 32.000 đồng/cổ phiếu. Do vậy, tính khả thi của phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty là khá cao, Công ty sẽ có đủ nguồn vốn để phát triển quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công

thương Việt Nam cho rằng đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Kosy là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty.

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 mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

X. 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 2018, BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC quý III/2020 của Công ty Cổ phần Kosy;
- 4. Phụ lục IV** : Tờ trình tăng vốn gửi ĐHĐCĐ để thông qua quyết định tăng vốn điều lệ.
- 5. Phụ lục V** : Bản sao Hợp đồng tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng giữa Công ty Cổ phần Kosy và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.
- 6. Phụ lục VI** : Giấy xác nhận mở tài khoản phong tỏa để nhận tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu
- 7. Một số các tài liệu khác.**

Hà Nội, ngày 2 tháng 12 năm 2020

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Việt Cường

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Phạm Thị Thắng



Nguyễn Quốc Hưng

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Ngọc Hiệp