

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH  
TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ KHÔNG CHUYỂN ĐỔI  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số *HH/NQ-HĐQT* ngày *18* tháng *12* năm 2018  
của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kosy)



**Tháng *12* năm 2018**

## *Mục lục*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH NĂM 2018 .....	3
II. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	3
1. Giới thiệu chung về công ty .....	3
2. Hoạt động kinh doanh.....	3
2.1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ chính của KOS .....	3
2.2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của KOS .....	4
III. KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY .....	5
IV. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH, PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ... 5	
V. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ KHÔNG CHUYÊN ĐỔI:.....	6

## I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH NĂM 2018

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 60/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14/10/2011 Về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Thông tư số 211/2012/TT-BTC ngày 05/12/2012 Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14/10/2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;
- Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Kosy.

## II. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Giới thiệu chung về công ty

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
- Tên tiếng Anh : KOSY JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : KOSY.,JSC



- Logo :
- Trụ sở chính : B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.
- Số điện thoại : 02437833660
- Fax : 02437833661
- Website : <http://www.kosy.vn>
- Vốn điều lệ : 1.037.000.000.000 đồng (Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ đồng)
- Giấy CNĐKKD : số 0102681319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản; Mua bán vật liệu xây dựng.

### 2. Hoạt động kinh doanh

#### 2.1. Thông tin về sản phẩm/dịch vụ chính của KOS

- ❖ *Đầu tư Kinh doanh Bất động sản*

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản của KOS bao gồm xây dựng và khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở. Nền tảng công nghệ thi công của KOS thuộc hạng 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 các quy trình thi công lắp đặt các vật liệu kỹ thuật như vật liệu chống thấm, vật liệu cách âm, cách nhiệt, chống trượt.... Do những năm trước đây, Công ty tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một thời gian dài nên hiện tại KOS đang sở hữu một quỹ đất lên tới hàng triệu mét vuông, có vị trí đắc địa tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc (Lào Cai, Ninh Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang...) làm tiền đề để KOS phát triển những dự án BĐS tạo nên thương hiệu và tên tuổi của mình trong tương lai. Hiện nay, KOS đang triển khai đồng loạt một số dự án quy mô lớn có tổng mức đầu tư hàng nghìn tỉ đồng như Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang... Dự kiến khi các dự án này đi vào hoạt động, thương hiệu của Công ty sẽ nhanh chóng lớn mạnh và phát triển.

❖ *Kinh doanh vật liệu xây dựng*

Hoạt động thương mại của Kosy chủ yếu bao gồm các mặt hàng vật liệu xây dựng như xi măng, sắt, thép, cát, sỏi...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 các địa bàn tỉnh. 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.

**2.2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của KOS**

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động thương mại các mặt hàng vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu xây dựng dân dụng và hoạt động kinh doanh bất động sản.

**Cơ cấu doanh thu của CTCP Kosy**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		30/9/2018	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Doanh thu hoạt động xây lắp	129.6	0,09	0	0	0	0
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	168.6	0,11	0	0	0	0
Doanh thu bán hàng hóa	108.578	72,11	319.360	78,3	293.098	70,1
Doanh thu kinh doanh BĐS	41.699	27,69	88.328	21,7	125.039	29,9
<b>Tổng cộng</b>	<b>150.576</b>	<b>100</b>	<b>407.689</b>	<b>100</b>	<b>418.137</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018 của CTCP KOSY*

Doanh thu đến từ hoạt động thương mại chủ yếu thương mại các mặt hàng vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu xây dựng dân dụng chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu Doanh thu của Công ty. Trong năm 2017,

mảng Doanh thu này tăng trưởng 194% so với cùng kỳ năm 2016. Tính đến 30/9/2018 Doanh thu này tăng trưởng 140% so với cùng kỳ năm 2017. Hoạt động kinh doanh Bất động sản bắt đầu mang lại Doanh thu cho Công ty, mảng Doanh thu kinh doanh Bất động sản năm 2017 tăng 112% so năm 2016, tính đến 30/9/2018 tăng 72% so với cùng kỳ năm 2017. Trong thời gian tới, với các dự án lớn mà Công ty đang triển khai như Dự án Kosy Sông Công – Thái Nguyên, Dự án Kosy – Lào Cai, Dự án Kosy – Cầu Gò, Dự án Kosy Bắc Giang và các dự án khác sẽ đem lại nguồn Doanh thu kinh doanh bất động sản lớn cho Công ty.

### III. KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

#### 1. Một số chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	30/9/2018
Tổng tài sản	519.956	747.138	1.448.632
Vốn chủ sở hữu	407.621	449.140	1.098.535
Doanh thu thuần	150.576	195.601	418.137
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	24.709	34.211	27.712
Lợi nhuận trước thuế	24.615	33.125	26.389
Lợi nhuận sau thuế	20.536	26.805	20.765

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2016, 2017, 9 tháng 2018 của CTCP Kosy

#### 2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2017	30/9/2018
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,81	2,51	4,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,82	1,71	3,13
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	21,6	39,9	24,2
Hệ số Nợ/VCSH	%	8,03	35,71	18,06
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1,7	2,4	1,2
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,29	0,55	0,29
LNST/Doanh thu thuần	%	13,64	6,50	6,43
LNST/Vốn chủ sở hữu	%	5,04	5,90	2,45
LNST/Tổng tài sản	%	3,95	3,55	1,86

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2016, 2017, 9 tháng 2018 của CTCP Kosy

### IV. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH, PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN VÀ KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

1. **Mục đích phát hành:** Đầu tư vào “*Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai*” tại phường Bình Minh, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

2. **Phương án sử dụng vốn:**

Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến là 235.000.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi lăm tỷ đồng*) thu được này sẽ được nộp tiền sử dụng đất và hoàn thiện hạng mục Hạ tầng Kỹ thuật của Dự án “*Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai*” tại phường Bình Minh, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

3. **Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc, lãi Trái phiếu**

Nguồn thanh toán gốc, lãi Trái phiếu sẽ được bố trí sử dụng Dòng tiền thu được từ việc bán Đất nền của Dự án “*Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai*”.

**V. CHI TIẾT PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ KHÔNG CHUYỂN ĐỔI:**

<b>Tổ chức phát hành</b>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY (“KOS”)</b>
<b>Loại hình trái phiếu</b>	Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, bằng Đồng Việt Nam, được bảo đảm bằng bảo lãnh ngân hàng (“ <b>Trái Phiếu</b> ”).
<b>Tên trái phiếu</b>	Trái phiếu CTCP Kosy năm 2018
<b>Mã Trái phiếu</b>	KOS.BOND.2018
<b>Hình thức phát hành</b>	Bút toán ghi sổ, có phát hành Giấy chứng nhận sở hữu Trái phiếu
<b>Phương thức phát hành</b>	Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ trong nước, thông qua đại lý phát hành.
<b>Đối tượng chào bán</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.</li> <li>▪ Phát hành trong nước, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán Trái phiếu: Là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm năng về tài chính.</li> </ul>
<b>Đồng tiền thanh toán</b>	Đồng Việt Nam (VND)
<b>Mệnh giá trái phiếu</b>	1.000.000.000 đ (Một tỷ đồng)/ Trái phiếu
<b>Khối lượng phát hành</b>	235 trái phiếu
<b>Tổng giá trị phát hành</b>	235.000.000.000 đồng ( <i>Hai trăm ba mươi lăm tỷ đồng</i> ) (tính theo mệnh giá)
<b>Giá Phát hành:</b>	100% mệnh giá.

<b>Thời gian phát hành dự kiến</b>	Quý IV năm 2018
<b>Kỳ hạn trái phiếu</b>	03 năm
<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến là 235.000.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm tỷ đồng) thu được này sẽ được nộp tiền sử dụng đất và hoàn thiện hạng mục Hạ tầng Kỹ thuật của Dự án “ <i>Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai</i> ” tại phường Bình Minh, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.
<b>Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc, lãi Trái phiếu</b>	Nguồn thanh toán gốc, lãi Trái phiếu sẽ được bố trí sử dụng Dòng tiền thu được từ việc bán Đất nền của Dự án “ <i>Tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai</i> ”.
<b>Ngày Phát Hành</b>	Là ngày trái phiếu bắt đầu có hiệu lực và là thời điểm làm căn cứ để xác định ngày trả gốc, lãi trái phiếu.
<b>Lãi suất trái phiếu</b>	<p>Trái Phiếu được trả lãi sau vào Ngày Thanh Toán Lãi, với lãi suất được điều chỉnh theo phương thức sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trái Phiếu có lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3%/năm;</li> <li>▪ Từ năm thứ hai, Lãi suất Trái Phiếu được điều chỉnh theo <b>Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất</b> và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của <b>Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 3.5%/năm</b>.</li> </ul> <p><i>Trong đó:</i></p> <p>“<b>Lãi Suất Tham Chiếu</b>”: đối với mỗi Kỳ Tính Lãi 12 (Mười hai) tháng kể từ Kỳ Tính Lãi đầu tiên và 06 (sáu) tháng đối với các kỳ tính lãi tiếp theo, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (thông thường) bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được công bố bởi 4 (bốn) ngân hàng sau: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vào ngày xác định lãi suất có liên quan (để làm rõ, (i) lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân để tính Lãi Suất Tham Chiếu nêu trên là lãi suất áp dụng chung (mà không chỉ áp dụng cho một hoặc một số đối tượng cụ thể) và (ii) nếu không có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân nêu trên hoặc nếu Đại Lý không xác định được hay không có cơ sở để xác định một hay nhiều mức lãi suất tiền gửi đó, Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được tính trên mức lãi suất đã được công bố/niêm yết của các Ngân hàng còn lại.(iii) trong trường hợp không có kỳ hạn lãi suất nêu trên thì sẽ sử dụng lãi suất của kỳ dài hơn liền kề.</p>

<b>Thời điểm thanh toán lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thanh toán lãi đầu tiên: Ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành;</li> <li>▪ Các ngày thanh toán lãi tiếp theo: Lãi được thanh toán <b>06 (sáu) tháng một lần</b> (1 kỳ 6 tháng).</li> </ul>
<b>Phương thức thanh toán lãi</b>	Do Tổ chức phát hành thực hiện thông qua Đại Lý Thanh Toán.
<b>Phương thức tính lãi</b>	Cơ sở tính lãi là 01 (một) năm tính lãi có 365 ngày
<b>Ngày Xác Định Lãi Suất</b>	là Ngày Làm Việc thứ 05 (năm) trước Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của mỗi Kỳ Tính Lãi, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày xác định được theo nguyên tắc nêu trên không phải là Ngày Làm Việc.
<b>Kỳ điều chỉnh lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên bắt đầu từ ngày đầu tiên của năm thứ hai của Kỳ hạn Trái phiếu.</li> <li>- Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo: Định kỳ 06 (sáu) tháng 1 lần, kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất đó, cho đến, nhưng không bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo.</li> </ul>
<b>Kỳ Tính Lãi</b>	<p>Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đầu tiên là Ngày Phát Hành. Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi này cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi thứ hai.</p> <p>Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: 06(sáu) tháng một lần, kể từ và bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi đó, cho đến và không bao gồm Ngày Bắt Đầu Tính Lãi của Kỳ Tính Lãi liền sau hoặc Ngày Đáo Hạn hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.</p>
<b>Mua lại trái phiếu trước hạn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày phát hành, Tổ chức phát hành có quyền đề nghị mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu của đợt phát hành vào các Ngày Thanh Toán Lãi và bằng bất kỳ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày Thanh Toán Lãi Lần 1 (sau 12 tháng): Tổ chức phát hành có quyền đề nghị mua lại tối đa 10% tổng mệnh giá phát hành</li> <li>- Ngày Thanh Toán Lãi Lần 3 (sau 24 tháng): Tổ chức phát hành có quyền đề nghị mua lại tối đa 30% tổng mệnh giá phát hành</li> </ul> </li> <li>▪ Chi phí thực hiện mua lại trước hạn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày Thanh Toán Lãi Lần 1 (sau 12 tháng): 0.5% tổng giá trị trái phiếu đề nghị mua lại trước hạn);</li> <li>- Ngày Thanh Toán Lãi Lần 3(sau 24 tháng): 0.35% tổng giá trị trái phiếu đề nghị mua lại trước hạn;</li> </ul> </li> </ul>
<b>Bên Bảo Lãnh</b>	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (“ <b>OCB</b> ”) – Chi nhánh Hà Nội phát hành Thư bảo lãnh thanh toán cho người thụ hưởng là những Người Sở Hữu Trái Phiếu để bảo đảm cho việc thanh toán gốc, lãi, tiền mua lại Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức



	Phát Hành theo Trái Phiếu.
<b>Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu</b>	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam(VIS).
<b>Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Trái Phiếu</b>	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam(VIS).
<b>Đại Lý Thanh toán</b>	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội
<b>Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản</b>	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội
<b>Niêm yết:</b>	Hiện tại Tổ Chức Phát Hành không dự định niêm yết Trái Phiếu trên bất kỳ thị trường chứng khoán nào.
<b>Các cam kết khác</b>	Trái phiếu được tự do chuyển nhượng, được phép cầm cố, bán – mua lại tại các Định chế tài chính theo Quy định Pháp luật hiện hành; Các điều kiện khác sẽ được quy định cụ thể trong các Điều khoản và Điều kiện của Trái phiếu và các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái phiếu do Tổng Giám đốc Công ty quyết định.



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Tiến sĩ. Nguyễn Việt Cường*



