

**TỜ TRÌNH**

**“V/v Thông qua các nội dung đề xuất năm 2018”**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty CP Kosy**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;*

*Căn cứ các quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Kosy (“Công ty”) và quy định của pháp luật hiện hành;*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua các nội dung sau:

**I. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017.**

Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2017 của CTCP Kosy đã được công bố thông tin theo quy định, đồng thời đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Kosy, bao gồm các nội dung:

1. Báo cáo kiểm toán độc lập.
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017.
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2017.
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2017.

**II. Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2017, kế hoạch năm 2018; báo cáo của Ban Tổng giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017, kế hoạch năm 2018; báo cáo của Ban Kiểm soát:**

- Nội dung chi tiết đã được trình bày trước đại hội.

**III. Thông qua chi phí thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2017; kế hoạch chi phí thù lao của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2018:**

**1. Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2017:**

Tổng thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS là: 1.043.000.000 đồng

**2. Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2018:**

- Thù lao cho Chủ tịch HĐQT là: 20.000.000 đồng/tháng
- Thù lao cho các thành viên HĐQT là: 10.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao cho Trưởng Ban kiểm soát là: 10.000.000 đồng/tháng
- Thù lao cho các thành viên BKS là: 5.000.000 đồng/người/tháng

Tổng mức chi phí thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2018 là: **1.080.000.000 đồng** (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng)

**IV. Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2018.**

**1. Đề xuất về tiêu chí lựa chọn Đơn vị kiểm toán độc lập**

Ban kiểm soát xin đề xuất với ĐHCĐ các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Chọn một đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2018.
  - Có kinh nghiệm kiểm toán cho các công ty, tập đoàn lớn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thương mại, sản xuất và đầu tư xây dựng...
  - Có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ và nhiều kinh nghiệm;
  - Có uy tín về chất lượng kiểm toán;
  - Đáp ứng được yêu cầu của công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
  - Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng kiểm toán trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán.
- 2. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc lựa chọn Công ty kiểm toán theo các tiêu chí đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và giao cho Tổng Giám đốc Công ty ký Hợp đồng kiểm toán.**

#### V. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Nhằm đảm bảo tính hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông trong nhiệm kỳ của Hội đồng Quản trị với các nội dung như sau:

- Chủ động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2018 phù hợp với diễn biến của thị trường và quy định của pháp luật;
- Quyết định cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý, điều hành phù hợp với quy định của pháp luật và quy mô hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ;
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc đã được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua (bao gồm cả việc thực hiện các thủ tục, làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2018). Trường hợp phát sinh các vấn đề gì liên quan thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ thì HĐQT được toàn quyền quyết định, xử lý mà không cần phải triệu tập họp ĐHĐCĐ.
- Hội đồng Quản trị có trách nhiệm báo cáo tình hình thực hiện các nội dung nêu trên (nếu phát sinh) trước Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp gần nhất.

#### VI. Phát hành Cổ phiếu cho Cổ đông chiến lược để tăng vốn điều lệ

##### 1. Căn cứ pháp lý cho việc phát hành cổ phiếu:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006, Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Kosy;
- Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Kosy.

##### 2. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Kosy

Địa chỉ: B6- BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 024.37833660

Fax: 024. 37833661

Website: www.kosy.vn

Vốn điều lệ: 415.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phần đang lưu hành: 41.500.000 cổ phần

Mã chứng khoán: KOS

Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản;

Kinh doanh điện năng lượng và thủy điện

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

Hoạt động tư vấn quản lý;

Hoạt động nghiên cứu, phát triển công nghệ cao;

### 3. Tình hình hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và Kế hoạch kinh doanh năm 2018

Kết quả kinh doanh hợp nhất trong 02 năm gần nhất

Chỉ tiêu	Năm 2016 (triệu đồng)	Năm 2017 (triệu đồng)
Tổng tài sản	519.955	747.138
Vốn điều lệ	400.000	415.000
Doanh thu thuần	150.575	407.688
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	24.709	34.890
Lợi nhuận trước thuế	24.615	33.570
Lợi nhuận sau thuế	20.536	26.518
Tỷ lệ trả cổ tức	-	5%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và 2017 của Kosy

Kế hoạch kinh doanh năm 2018

Chỉ tiêu	2018
Vốn điều lệ	1.037.500
Doanh thu thuần	700.000
Lợi nhuận sau thuế	50.000
Tỷ lệ trả cổ tức	8%

Nguồn: Kosy

### 4. Sự cần thiết của việc tăng vốn điều lệ

- Năm 2018 sẽ được ghi nhận là năm bản lề đối với Kosy, trong năm 2018 kế hoạch của Công ty là triển khai hàng loạt dự án Khu đô thị ở các Tỉnh như Kosy Xương Giang; Kosy Gia Sàng; Kosy Lào Cai (Dự án Khu đô thị mới, tiểu khu đô thị số 17); Kosy Sông Công; Hanoi Kosy Complex. Thật vậy, với việc đồng loạt triển khai hàng loạt DA lớn như trên, Công ty CP Kosy cần huy động rất nhiều nguồn lực để triển khai thành công trong đó, Nguồn huy động từ các cổ đông là Nguồn vốn an toàn và hiệu quả nhất với các DN.
- Đảm bảo cơ cấu tài chính đạt mức an toàn, giảm bớt rủi ro về tài chính do sự lệ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng và tăng cường khả năng tự chủ về tài chính để hiện

thực hóa các khoản đầu tư, tạo điều kiện cho Công ty có thể nắm bắt được những cơ hội kinh doanh tốt.

- Nâng cao hình ảnh của Công ty trước các đối tác, bạn hàng, tăng cường vị thế và năng lực cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh.
- Để đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định và tạo ra nhân tố đột biến nhằm đưa tốc độ tăng trưởng lên cao trong giai đoạn tiếp theo, Công ty cần tái cấu trúc vốn và nâng cao năng lực tài chính của mình.
- Kinh doanh và hỗ trợ các hoạt động khởi nghiệp hiện đang là xu thế của xã hội. Các chính sách của nhà nước trong thời gian gần đây dành nhiều sự quan tâm cho lĩnh vực này. Công ty có kế hoạch mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực này do vậy cần nguồn vốn để thực hiện.
- Việc tăng vốn còn giúp Công ty bổ sung thêm vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### 5. Phương án phát hành cụ thể như sau:

Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy (Mã CK: KOS)
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông. Cổ phần mới phát hành trong đợt chào bán riêng lẻ này hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, theo quy định của pháp luật.
Phương thức chào bán	Chào bán riêng lẻ và dưới 100 Nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng /cổ phần
Số lượng cổ phiếu chào bán	Tối đa [62.250.000] cổ phần
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán (tính theo mệnh giá)	Tối đa [622.500.000.000] đồng
Thời gian chào bán	Sau khi được UBCKNN chấp thuận. Thời gian thực hiện cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
Giá chào bán	10.000 (Mười nghìn) đồng/Cổ phần.
Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ	Tổng số tiền dự kiến huy động được sử dụng để thực hiện việc đầu tư vào: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án Khu đô thị Kosy Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;</li> <li>- Dự án Khu đô thị mới Kosy phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;</li> <li>- Dự án đầu tư khu chức năng đô thị tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành Phố Hà Nội;</li> <li>- Dự án Khu đô thị mới, tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;</li> <li>- Góp vốn vào Công ty cổ phần KPT Việt Nam;</li> <li>- Phần còn lại bổ sung vốn lưu động.</li> </ul> Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT cân đối sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế của Công ty.
Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán cổ phiếu riêng lẻ	Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước đáp ứng các tiêu chí sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có năng lực tài chính,</li> <li>- Có tỷ lệ sở hữu cổ phần sau đợt chào bán phù hợp với quy định của pháp luật;</li> </ul>
Danh sách Nhà đầu tư chào bán dự kiến và số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư	Theo danh sách dự kiến đính kèm. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn nhà đầu tư để chào bán cổ phiếu, số lượng nhà đầu tư, số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư trong đợt

	phát hành này trên cơ sở bảo đảm lợi ích tối đa cho các cổ đông của Công ty. Trong trường hợp nhà đầu tư được phân phối mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ theo quyết định của Hội đồng quản trị, mà dẫn đến tỷ lệ sở hữu/tỷ lệ mua thêm của cổ đông đó vượt quá các mức tỷ lệ theo quy định tại Mục a, Khoản 3, Điều 4, Nghị định 60/2015/NĐ-CP, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phê duyệt và thông qua danh sách các nhà đầu tư; đồng thời ĐHĐCĐ thông qua việc nhà đầu tư do HĐQT lựa chọn không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai đối với cổ phiếu KOS. Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông kỳ gần nhất về việc thực hiện nội dung ủy quyền này.
Phương thức xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết	Đối với số lượng cổ phiếu mà Nhà đầu tư không đăng ký mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông. Giá phát hành không thấp hơn giá chào bán cho nhà đầu tư đã mua của đợt phát hành.

**Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc để hoàn thành việc phát hành.**

Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:

1. Xây dựng phương án phát hành chi tiết:
  - Lựa chọn thời điểm chào bán phù hợp.
  - Lựa chọn nhà đầu tư, quyết định số lượng cổ phiếu, quyết định giá chào bán cổ phần đối với từng nhà đầu tư theo nguyên tắc xác định giá chào bán nêu trên, đàm phán và quyết định các điều kiện, điều khoản khác nhằm bảo đảm đợt chào bán thành công và lợi ích tối đa cho cổ đông và Công ty.
  - Thực hiện phân phối tiếp cổ phiếu chưa phân phối hết cho các đối tượng khác. Tùy thuộc vào tình hình thực tế, HĐQT được chủ động quyết định số đợt chào bán cổ phiếu đảm bảo việc chào bán thành công và đem lại lợi ích cho cổ đông và Công ty.
  - Lập phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.
  - Xây dựng và phê duyệt hồ sơ chào bán cổ phần cho nhà đầu tư.
  - Thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện và hoàn thành theo đúng quy định của pháp luật.
  - Lựa chọn phương án huy động thay thế (nếu cần thiết) sao cho việc huy động vốn của Công ty được đảm bảo thành công và đúng quy định của pháp luật. Các điều khoản chào bán trong phương án thay thế phải đảm bảo có lợi nhất cho cổ đông và Công ty.
2. Thực hiện các thủ tục lưu ký bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán trên sàn Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.
3. Thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành tăng vốn với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. Quyết định sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để thực hiện các dự án đầu tư và báo cáo Đại hội cổ đông trong kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

**VII. Cho phép cổ đông lớn mua vượt quá 30% Vốn điều lệ mà không phải thực hiện chào mua công khai.**

Chấp thuận cho các cổ đông lớn của Công ty theo danh sách cổ đông được chốt ngày 03/4/2018 được tiến hành các giao dịch mua thêm cổ phần của Công ty từ các cổ đông hiện hữu để nâng tỷ lệ sở hữu mà không cần phải thực hiện thủ tục chào mua công khai trong trường hợp việc mua thêm cổ phần của các cổ đông dẫn đến số lượng cổ phần sở hữu đạt hoặc vượt mức phải chào mua công khai theo quy định pháp luật.

= 26 N P C IET

### VIII. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ của Công ty.

Sửa đổi bổ sung Điều lệ cho phù hợp với Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 của Chính phủ và Thông tư 95/2017/TT-BTC, ngày 22/9/2017 của Bộ Tài chính.

### IX. Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát.

3. Miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT đối với ông **Nguyễn Đức Diệp**. Lý do: Ông **Nguyễn Đức Diệp** xin thôi không tham gia vào HĐQT công ty. ĐHĐCĐ Công ty sẽ bầu bổ sung thành viên HĐQT, ứng viên là bà: **Nguyễn Thị Hằng** (có lý lịch đã công bố trên trang web của Công ty và công bố thông tin với SGDCK Hà Nội, UBCK NN);
4. Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát đối với ông **Lê Thanh Bình**. Lý do: Ông Bình xin thôi đảm nhiệm vị trí thành viên Ban Kiểm soát. ĐHĐCĐ Công ty sẽ bầu bổ sung ứng viên là ông **Phạm Vũ Quân** làm thành viên Ban Kiểm soát (Lý lịch của ông Quân đã công bố trên trang web của Công ty và công bố thông tin với SGDCK Hà Nội, UBCK NN)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung trên.

Trân trọng!

#### Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Cổ đông Công ty;
- Lưu VT.



Nguyễn Việt Cường

**Danh sách Nhà đầu tư chào bán dự kiến và số lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư (kèm theo tờ trình số 01/2018/TTr-HĐQT ngày 16/04/2018:**

TT	Tên nhà đầu tư	Mối quan hệ với công ty	Số lượng cổ phần dự kiến chào bán
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT; Cổ đông hiện hữu của công ty	32.000.000
2	Nguyễn Thị Hằng	Thành viên HĐQT; Cổ đông hiện hữu của công ty	9.100.000
	Nguyễn Mạnh Sáu	Thành viên HĐQT; Cổ đông hiện hữu của công ty	200.000
3	Nguyễn Trung Kiên	Cổ đông hiện hữu của công ty	3.200.000
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc, Cổ đông hiện hữu của công ty	2.750.000
5	Lương Thế Vũ	Cổ đông	5.000.000
6	Công ty cổ phần đầu tư Mavico	Không	10.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>62.250.000</b>