

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 17/2025/CBTT-KOS

No.: 17/2025/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Hanoi, April 29, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
To: *State Securities Commission*;
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy

Organization's name: Kosy Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: KOS

Stock code: KOS

- 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.

Head office address: B6-BT5, My Dinh 2 new urban area, My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district, Hanoi city.

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Contents of the information disclosed

Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025.

Separate financial report for the first quarter of 2025.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/4/2025 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on April 29, 2025 at the link https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby commit that the information published above is true and take full legal responsibility for the content of the published information.

Tài liệu đính kèm:

Enclosures:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025.
- Separate financial report for the first quarter of 2025.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Quý I năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 24

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình
2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.213.366.821.291	3.261.115.007.708
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.679.098.522	6.068.785.304
111	1. Tiền		2.679.098.522	6.068.785.304
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	22.776.509.953	22.663.230.039
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.776.509.953	22.663.230.039
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		582.593.120.779	673.735.764.953
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	82.336.535.973	236.634.207.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	377.221.416.089	314.480.927.111
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	123.035.168.717	122.620.630.268
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.593.174.162.024	2.546.906.501.180
141	1. Hàng tồn kho		2.593.174.162.024	2.546.906.501.180
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.143.930.013	11.740.726.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	2.265.957.318	2.724.556.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.246.444.068	6.330.721.357
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.631.528.627	2.685.448.797
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		741.147.888.884	741.997.837.733
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7	40.000.000	40.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		40.000.000	40.000.000
220	II. Tài sản cố định	11	4.181.174.069	5.031.122.918
221	1. Tài sản cố định hữu hình		4.181.174.069	5.031.122.918
222	- Nguyên giá		37.834.880.073	37.834.880.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.653.706.004)	(32.803.757.155)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	1.102.314.815	1.102.314.815
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.102.314.815	1.102.314.815
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	735.824.400.000	735.824.400.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		514.500.000.000	514.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		221.324.400.000	221.324.400.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.954.514.710.175	4.003.112.845.441

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.607.309.346.196	1.658.598.877.207
310	I. Nợ ngắn hạn		1.182.954.166.915	1.234.764.477.181
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	84.758.339.866	131.237.021.862
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	79.280.873.533	18.579.917.670
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	121.250.423.315	139.217.430.021
314	4. Phải trả người lao động		1.219.067.894	2.231.245.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	92.556.758.408	93.881.761.886
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	33.882.033.715	33.658.889.201
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	770.006.670.184	815.958.211.288
330	II. Nợ dài hạn	17	424.355.179.281	423.834.400.026
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		424.355.179.281	423.834.400.026
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	18	2.347.205.363.979	2.344.513.968.234
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.347.205.363.979	2.344.513.968.234
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		182.392.013.979	179.700.618.234
421a	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		179.700.618.234	156.050.467.361
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		2.691.395.745	23.650.150.873
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.954.514.710.175	4.003.112.845.441

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Thơ



Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý I năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025		Quý I năm 2024		Lũy kế quý này năm nay		Lũy kế đến quý này năm trước	
			VND		VND		VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	202.724.727.535		212.600.916.628		202.724.727.535		212.600.916.628	
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		202.724.727.535		212.600.916.628		202.724.727.535		212.600.916.628	
11	3. Giá vốn hàng bán	20	193.889.171.906		203.342.760.406		193.889.171.906		203.342.760.406	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.835.555.629		9.258.156.222		8.835.555.629		9.258.156.222	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.171.672.295		2.279.576.405		2.171.672.295		2.279.576.405	
22	6. Chi phí tài chính	22	3.933.378.498		4.125.001.840		3.933.378.498		4.125.001.840	
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.966.132.605		4.125.001.840		2.966.132.605		4.125.001.840	
25	7. Chi phí bán hàng	23	348.195.886		99.303.164		348.195.886		99.303.164	
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	2.983.326.088		3.500.436.328		2.983.326.088		3.500.436.328	
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.742.327.452		3.812.991.295		3.742.327.452		3.812.991.295	
32	10. Chi phí khác	25	206.383.883		21.249.408		206.383.883		21.249.408	
40	11. Lợi nhuận khác		(206.383.883)		(21.249.408)		(206.383.883)		(21.249.408)	
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.535.943.569		3.791.741.887		3.535.943.569		3.791.741.887	
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	844.547.824		914.571.304		844.547.824		914.571.304	
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.691.395.745		2.877.170.583		2.691.395.745		2.877.170.583	

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	3.535.943.569	3.791.741.887
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	849.948.849	1.250.151.120
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.171.672.295)	(2.279.576.405)
06	- Chi phí lãi vay	37.546.968.690	4.125.001.840
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	39.761.188.813	6.887.318.442
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	92.452.513.928	19.802.569.635
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(46.267.660.844)	(27.616.309.403)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(5.867.775.822)	(4.075.391.469)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	458.598.760	30.685.790
14	- Tiền lãi vay đã trả	(38.382.509.854)	(4.125.001.840)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	42.154.354.981	(9.096.128.845)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(113.279.914)	(90.786.298)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	500.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	-	49.623.947
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(113.279.914)	458.837.649
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu đi vay	235.092.336.533	253.829.220.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(280.523.098.382)	(244.614.537.003)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(45.430.761.849)	9.214.682.997
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(3.389.686.782)	577.391.801
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	6.068.785.304	3.018.099.339
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.679.098.522	3.595.491.140

Người lập biểu


Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Hưng



Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Chủ tịch HĐQT


Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Quý I năm 2025***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần KOSY được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 18 ngày 10/07/2024

Trụ sở chính của Công ty tại B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 31/03/2025 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty cổ phần là 48 người

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- 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;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
 - Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
 - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện; Xây dựng công trình đường sắt;
 - Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa; Cho thuê xe có động cơ;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
 - Bán buôn kim loại và quặng kim loại, chi tiết: Bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép, bán buôn kim loại khác;
 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
 - Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sĩ;
 - Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt, chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình, dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
 - Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: 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; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp**Công ty cổ phần có các đơn vị trực****Địa chỉ**

Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công

Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh

Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu

Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty cổ phần theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty cổ phần áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty cổ phần đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty cổ phần.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty cổ phần.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần và các Công ty con ("Tập đoàn") cho Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty cổ phần/ cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty cổ phần bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty cổ phần bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty cổ phần thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty cổ phần mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty cổ phần thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty cổ phần đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:* Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư:* nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty cổ phần. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06-10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03-04 năm |
| - Các tài sản khác | 03 năm |

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty cổ phần bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty cổ phần nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty cổ phần. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty cổ phần.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty cổ phần có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp*a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán riêng.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025, Công ty cổ phần được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty cổ phần bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty cổ phần hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty cổ phần, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty cổ phần, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty cổ phần mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty cổ phần, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty cổ phần, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty cổ phần chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	414.896.332	945.431.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.264.202.190	5.123.353.387
	<u>2.679.098.522</u>	<u>6.068.785.304</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư ngắn hạn
Tiền gửi có kỳ hạn (*)
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- CN Thăng Long
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Hội Sứ

Đầu tư dài hạn

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 2,8 - 4,3%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,4%/năm.

4.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
	735.824.400.000	735.824.400.000	-	735.824.400.000	735.824.400.000	-

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2,
Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty TNHH MTV thương mại thép Việt	26.658.168.152	24.710.966.304
- Các khách hàng khác	55.678.367.821	211.923.241.270
	<u>82.336.535.973</u>	<u>236.634.207.574</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**6.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Bên liên quan		
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
b) Bên khác		
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	60.764.984.686	44.869.448.321
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	47.078.144.423	47.078.144.423
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	45.056.263.102	45.056.263.102
- Các đối tượng khác	224.072.923.877	177.227.971.264
	<u>377.221.416.089</u>	<u>314.480.927.111</u>

7 . PHẢI THU KHÁC**a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
- Tạm ứng	2.101.312.031	3.825.005.543
+ Bà Vũ Thị Thương	1.475.262.419	1.475.262.419
+ Các đối tượng khác	626.049.612	2.349.743.124
- Phải thu khác	120.499.399.586	118.361.167.625
+ Công ty TNHH Thông Ngân (1)	31.416.921.000	31.416.921.000
+ Công ty CP xây dựng và hạ tầng Ninh Bình	2.056.849.315	16.341.780.822
+ Ông Nguyễn Đức Trang (2)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Các đối tượng khác	2.894.477.998	196.256.766
- Thù lao HĐQT, BKS	251.500.000	251.500.000
	<u>123.035.168.717</u>	<u>122.620.630.268</u>

b) Phải thu dài hạn khác

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06/11/2020 về dự án khu nhà ở Đá Lã, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.

(2) 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.

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới		-	225.045.886	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.165.536.292	-	2.320.267.039	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	61.862.271	-	95.037.708	-
- Kinh phí GPMB	38.558.755	-	38.558.755	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác		-	45.646.690	-
	2.265.957.318	-	2.724.556.078	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.593.174.162.024	-	2.546.906.501.180	-
	2.593.174.162.024	-	2.546.906.501.180	-

Chi tiết

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.593.174.162.024	-	2.546.906.501.180	-
15410 + Dự án Kosy Sông Công	114.793.034.866	-	114.677.451.977	-
15412 + Dự án Kosy Lào Cai	470.838.106.342	-	488.696.844.340	-
15413 + Dự án Kosy Cầu Gồ	13.901.693.100	-	13.317.453.841	-
15413 + Dự án Kosy Gia Sàng	72.580.019.756	-	72.453.512.142	-
15414 + Dự án Kosy Bắc Giang	280.004.363.796	-	282.539.576.028	-
15414 + Dự án Kosy Gia Sàng 11	527.524.376.094	-	524.381.545.342	-
15416 + Dự án Kosy Ninh Bình	76.100.940.046	-	75.660.868.934	-
15417 + Dự án Kosy Hà Nam	867.906.214.594	-	809.032.505.080	-
15417 + Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	119.655.939.982	-	119.411.213.525	-
+ Các dự án khác	49.869.473.448	-	46.735.529.971	-
	2.593.174.162.024	-	2.546.906.501.180	-

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
- Dự án điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Di Linh	843.055.556	843.055.556
	1.102.314.815	1.102.314.815

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
Số dư cuối kỳ	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	-	(203.640.000)	(32.129.214.206)	(470.902.949)	(32.803.757.155)
- Khấu hao trong kỳ	-	-	(816.439.797)	(33.509.052)	(849.948.849)
Số dư cuối kỳ	-	(203.640.000)	(32.945.654.003)	(504.412.001)	(33.653.706.004)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	4.784.855.613	246.267.305	5.031.122.918
Tại ngày cuối kỳ	-	-	3.968.415.816	212.758.253	4.181.174.069

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.968.415.818 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 15.179.064.545 VND

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan				
Công ty cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	-	209.280.000	209.280.000
	-	-	209.280.000	209.280.000
b) Bên khác				
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	84.758.339.866	84.758.339.866	131.027.741.862	131.027.741.862
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	38.708.353.198	38.708.353.198	10.804.505.518	10.804.505.518
- Các đối tượng khác	4.360.381.826	4.360.381.826	31.112.358.609	31.112.358.609
	37.548.548.916	37.548.548.916	84.969.821.809	84.969.821.809
	84.758.339.866	84.758.339.866	131.237.021.862	131.237.021.862

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan				
b) Bên khác				
- Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	79.280.873.533	79.280.873.533	18.579.917.670	18.579.917.670
- Ninh Mạnh Dũng	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Trần Thị Bích Hạnh	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922
- Ông Nguyễn Văn Xuất	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Các đối tượng khác	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
	63.935.100.774	63.935.100.774	3.234.144.911	3.234.144.911
	79.280.873.533	79.280.873.533	18.579.917.670	18.579.917.670

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	53.920.170	7.662.846.517	1.246.452.238	-	-	8.855.378.585
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.631.528.627	16.853.885.996	844.547.824	-	2.631.528.627	17.698.433.820
Thuế thu nhập cá nhân	-	285.609.476	74.257.074	9.500.000	-	350.366.550
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	114.397.862.361	(18.212.802.061)	4.271.003.000	-	91.914.057.300
Các loại thuế khác	-	17.225.671	394.738.764	271.231.150	-	140.733.285
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.291.453.775	-	-	2.291.453.775
	<u>2.685.448.797</u>	<u>139.217.430.021</u>	<u>(13.361.352.386)</u>	<u>4.551.734.150</u>	<u>2.631.528.627</u>	<u>121.250.423.315</u>

Quyết toán thuế của Công ty cổ phần sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ
Liên, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2025

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	-	1.325.003.478
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động	92.556.758.408	92.556.758.408
Chi phí phải trả khác	-	-
	<u>92.556.758.408</u>	<u>93.881.761.886</u>

16 . PHẢI TRẢ KHÁC**16.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Tài sản thừa chờ giải quyết		-
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	1.554.113.946	1.312.608.546
Bảo hiểm y tế	71.167.050	28.548.450
Bảo hiểm thất nghiệp	31.629.800	12.688.200
Phải trả về cổ phần hóa		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.182.205.483	13.182.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.862.100.226	18.942.021.312
- Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824
- Phải trả khác	1.024.645.402	1.104.566.488
	<u>33.882.033.715</u>	<u>33.658.889.201</u>

17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		31/03/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga- số Giao Dịch	546.837.161.225	546.837.161.225	235.092.336.533	246.313.098.382	535.616.399.376	535.616.399.376
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN Đông Anh	114.322.000.000	114.322.000.000	52.350.000.000	53.217.000.000	113.455.000.000	113.455.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	31.591.000.000	31.591.000.000	22.068.500.000	22.200.000.000	31.459.500.000	31.459.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	30.000.000.000	17.060.000.000	17.060.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	92.166.662.000	92.166.662.000	80.500.000.000	80.541.667.000	92.124.995.000	92.124.995.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	95.450.000.000	95.450.000.000	28.101.711.110	18.173.933.332	105.377.777.778	105.377.777.778
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	100.000.000.000	100.000.000.000	3.389.147.350	3.498.528.050	99.890.619.300	99.890.619.300
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	50.000.000.000	50.000.000.000	31.600.000.000	31.600.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Các cá nhân khác	20.000.000.000	20.000.000.000	22.978.073	20.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	13.307.499.225	13.307.499.225	22.978.073	21.970.000	13.308.507.298	13.308.507.298
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	269.121.050.063	269.121.050.063	1.050.000.000	35.780.779.255	234.390.270.808	234.390.270.808
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	267.550.270.808	267.550.270.808	1.050.000.000	34.210.000.000	234.390.270.808	234.390.270.808
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	732.293.637	732.293.637	-	732.293.637	-	-
	838.485.618	838.485.618		838.485.618	-	-
	<u>815.958.211.288</u>	<u>815.958.211.288</u>	<u>236.142.336.533</u>	<u>282.093.877.637</u>	<u>770.006.670.184</u>	<u>770.006.670.184</u>
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	423.834.400.026	423.834.400.026		1.050.000.000	422.784.400.026	422.784.400.026
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	-	-	732.293.637	-	732.293.637	732.293.637
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	-	-	838.485.618		838.485.618	838.485.618
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh			-			
	<u>423.834.400.026</u>	<u>423.834.400.026</u>	<u>1.570.779.255</u>	<u>1.050.000.000</u>	<u>424.355.179.281</u>	<u>424.355.179.281</u>

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.164.813.350.000	156.050.467.361	2.320.863.817.361
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	23.650.150.873	23.650.150.873
Số dư cuối kỳ trước	2.164.813.350.000	179.700.618.234	2.344.513.968.234
Số dư đầu kỳ này	2.164.813.350.000	179.700.618.234	2.344.513.968.234
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	2.691.395.745	2.691.395.745
Số dư cuối kỳ này	2.164.813.350.000	182.392.013.979	2.347.205.363.979

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi		

c) Cổ phiếu

	31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	216.481.335	216.481.335
- Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
- Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	198.795.915.692	212.600.916.628
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.928.811.843	-
Doanh thu khác	-	-
	202.724.727.535	212.600.916.628

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	191.338.559.674	203.342.760.406
Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.550.612.232	-
	193.889.171.906	203.342.760.406

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.171.672.295	2.279.576.405
	2.171.672.295	2.279.576.405

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.966.132.605	4.125.001.840
Chi phí tài chính khác	967.245.893	-
	3.933.378.498	4.125.001.840

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	123.150.000	99.303.164
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.045.886	-
	348.195.886	99.303.164

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	989.133.522	1.272.400.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	779.707.731	1.064.536.593
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.187.988.963	1.157.499.671
Chi phí khác bằng tiền	23.495.872	-
	2.983.326.088	3.500.436.328

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	206.383.883	21.249.408
	206.383.883	21.249.408

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	844.547.824	914.571.304
	844.547.824	914.571.304

27 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty cổ phần như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng Giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty cổ phần còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư cuối kỳ

	Tên giao dịch	31/03/2025	31/12/2024
		VND	VND
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Tạm ứng chi phí dịch vụ	249.100.001	249.100.001
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Thuê xe ô tô	-	209.280.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	112.740.000	89.399.730
2	Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	73.740.000	58.983.581
3	Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	161.940.000	113.755.881
			348.420.000	262.139.192

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
1	Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	3.000.000	3.000.000
2	Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	3.000.000	3.000.000
3	Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	6.000.000	6.000.000
			12.000.000	12.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	-	71.501.296
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	137.910.000	94.177.163
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	102.415.218	94.177.163
4	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123.090.000	123.270.000
			363.415.218	383.125.622

28 Số liệu so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến 31/03/2024 do công ty lập và báo cáo riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY.

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Chức vụ HĐQT



Nguyễn Việt Cường