

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**  
**KOSY JOINT STOCK COMPANY**

Số: 44/2026/CBTT-KOS

No.: 44/2026/CBTT-KOS

Digitally signed by  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
KOSY  
DN:  
OID.0.9.2342.19200300  
.100.1.1=  
MST:0102681319, CN=  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
KOSY, S=Hà Nội, C=  
VN  
Reason: I am the author  
of this document  
Location:  
Date: 2026.01.30  
11:39:13+07'00'  
Foxit PDF Reader  
Version: 2025.1.0

**CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
KOSY**

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom - Happiness**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026*

*Hanoi, January 30, 2026*

**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: Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

*Head office address: 24<sup>th</sup> Floor, Rox Tower Office Building, No. 136 Ho Tung Mau Street, Phu Dien Ward, Hanoi City, Vietnam.*

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: [infor@kosy.vn](mailto:infor@kosy.vn)

**2. Nội dung của thông tin công bố**

*Contents of the information disclosed*

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025.

Consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025.

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)**

*This information was published on the company's website on January 30, 2026 at the link*

*[https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](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 hợp nhất quý 4 năm 2026.
- Consolidated financial statements for the fourth 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 HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Quý IV năm 2025

**Công ty cổ phần Kosy**

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

---

## **MỤC LỤC**

|                                               | Trang   |
|-----------------------------------------------|---------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 01 - 02 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 03      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 04      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 05 - 26 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                              |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>3.367.637.219.409</b> | <b>3.325.467.396.381</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>1.428.475.285</b>     | <b>41.750.550.309</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1.428.475.285            | 41.750.550.309           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>23.386.596.151</b>    | <b>22.663.230.039</b>    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 23.386.596.151           | 22.663.230.039           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>746.728.582.995</b>   | <b>702.406.388.621</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 159.330.638.489          | 248.878.673.061          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 453.603.981.539          | 324.282.813.348          |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 5           | 12.849.000.000           | 3.849.000.000            |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8.1         | 120.944.962.967          | 125.395.902.212          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>2.582.733.318.236</b> | <b>2.546.906.501.180</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 2.582.733.318.236        | 2.546.906.501.180        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>13.360.246.742</b>    | <b>11.740.726.232</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 9           | 1.677.924.263            | 2.724.556.078            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 16          | 10.956.788.974           | 6.330.721.357            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 16          | 725.533.505              | 2.685.448.797            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>1.500.616.981.692</b> | <b>1.525.841.719.498</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>40.000.000</b>        | <b>40.000.000</b>        |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 8.2         | 40.000.000               | 40.000.000               |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>11</b>   | <b>1.013.768.752.437</b> | <b>1.062.655.318.827</b> |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  |             | 1.013.768.752.437        | 1.062.655.318.827        |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 1.243.453.164.566        | 1.242.792.126.384        |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (229.684.412.129)        | (180.136.807.557)        |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>10.328.951.354</b>    | <b>1.102.314.815</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 10.328.951.354           | 1.102.314.815            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>4</b>    | <b>340.555.644.799</b>   | <b>340.274.644.799</b>   |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 340.530.400.000          | 340.049.400.000          |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | (74.755.201)             | (74.755.201)             |
| 255        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 100.000.000              | 300.000.000              |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>135.923.633.102</b>   | <b>121.769.441.057</b>   |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 9           | 34.511.585.730           | 3.217.329.341            |
| 269        | 2. Lợi thế thương mại                        | 12          | 101.412.047.372          | 118.552.111.716          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>4.868.254.201.101</b> | <b>4.851.309.115.879</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>2.530.659.520.210</b> | <b>2.532.673.728.732</b> |
| <b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>1.496.643.112.854</b> | <b>1.352.501.407.554</b> |
| 311 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 14          | 133.453.243.485          | 144.582.804.161          |
| 312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 15          | 19.962.350.652           | 18.579.917.670           |
| 313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 16          | 109.343.163.656          | 151.511.618.501          |
| 314 4. Phải trả người lao động                      |             | 3.805.271.878            | 3.083.822.380            |
| 315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 17          | 153.151.371.296          | 96.184.216.810           |
| 319 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 18          | 34.746.725.032           | 36.800.816.744           |
| 320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 13          | 1.042.180.986.855        | 901.758.211.288          |
| <b>330 II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>1.034.016.407.356</b> | <b>1.180.172.321.178</b> |
| 336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             |             | 17.440.786.156           | 18.165.021.304           |
| 338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 13          | 1.016.575.621.200        | 1.162.007.299.874        |
| <b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>2.337.594.680.891</b> | <b>2.318.635.387.147</b> |
| <b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | 19          | <b>2.337.594.680.891</b> | <b>2.318.635.387.147</b> |
| 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            |             | 165.259.332.433          | 146.420.651.003          |
| 421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 146.420.651.003          | 124.985.941.358          |
| 421b - LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 18.838.681.430           | 21.434.709.645           |
| 429 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              |             | 7.521.998.458            | 7.401.386.144            |
| <b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>4.868.254.201.101</b> | <b>4.851.309.115.879</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

*Quy IV năm 2025*

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026  
 Chủ tịch HĐQT  
 Nguyễn Việt Cường

Nguyễn Quốc Hưng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                                                                  | Thuyết minh | Năm 2025            | Năm 2024            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
|                                             |                                                                                           |             | VND                 | VND                 |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                                           |             |                     |                     |
| 01                                          | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                   |             | 29.850.845.040      | 31.625.990.806      |
|                                             | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                               |             |                     |                     |
| 02                                          | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                         |             | 69.456.630.734      | 73.060.263.047      |
| 04                                          | - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | -                   | (537.488)           |
| 05                                          | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (9.387.482.521)     | (9.731.604.112)     |
| 06                                          | - Chi phí lãi vay                                                                         |             | 99.490.698.765      | 94.510.171.662      |
| 08                                          | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                          |             | 189.410.692.018     | 189.464.283.915     |
| 09                                          | - Tăng/giảm các khoản phải thu                                                            |             | (49.486.567.260)    | 67.757.495.253      |
| 10                                          | - Tăng/giảm hàng tồn kho                                                                  |             | (35.826.817.056)    | (73.123.100.560)    |
| 11                                          | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            |             | 17.129.759.762      | (43.300.151.833)    |
| 12                                          | - Tăng/giảm chi phí trả trước                                                             |             | (30.247.624.574)    | 11.182.499.781      |
| 14                                          | - Tiền lãi vay đã trả                                                                     |             | (103.151.791.012)   | (109.297.565.198)   |
| 15                                          | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       |             | (19.575.764.887)    | (7.892.493.915)     |
| 17                                          | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  |             | -                   | (658.032.348)       |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                             |             | (31.748.113.009)    | 34.132.935.095      |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ     |                                                                                           |             |                     |                     |
| 21                                          | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                                          |             | (3.430.000.000)     | (23.637.467.231)    |
| 22                                          | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài                            |             | 90.909.091          | -                   |
| 23                                          | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                   |             | (84.413.826.363)    | (7.905.103.101)     |
| 24                                          | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                           |             | 74.690.460.251      | 12.200.000.000      |
| 25                                          | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                |             | -                   | (111.000.000.000)   |
| 27                                          | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                    |             | 8.625.800.478       | 1.027.510.757       |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                 |             | (4.436.656.543)     | (129.315.059.575)   |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                                           |             |                     |                     |
| 33                                          | 1. Tiền thu đi vay                                                                        |             | 1.257.244.525.177   | 1.337.189.791.817   |
| 34                                          | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                    |             | (1.261.381.830.649) | (1.203.853.317.357) |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                              |             | (4.137.305.472)     | 133.336.474.460     |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                            |             | (40.322.075.024)    | 38.154.349.980      |
| 60                                          | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                           |             | 41.750.550.309      | 3.595.662.841       |
| 61                                          | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                   |             | -                   | 537.488             |
| 70                                          | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                          | 3           | 1.428.475.285       | 41.750.550.309      |

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 19 ngày 16/09/2025

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 31/12/2025 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 12 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 50 người

#### Ngành nghề kinh doanh

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.

- 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 sỹ;
- 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.
- Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện;

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

#### **Cấu trúc tập đoàn**

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

| Tên công ty                                        | Địa chỉ                                         | Tỷ lệ vốn góp | Hoạt động kinh doanh chính |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| - Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện | Tổ 3, P.Quyết Tiến, TP. Lai Châu, tỉnh Lai Châu | 98%           | Sản xuất điện              |

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty 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 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

*Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con:*

Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm;

Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ;

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;

Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

**2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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.

## **2.5 . 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* mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## **2.6 . Các khoản nợ 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## **2.7 . 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 hợp nhất 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 năm.

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

## 2.8 . Tài sản cố định, 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 hợp nhất 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    |

## 2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản

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 năm 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.

## 2.10 . 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 bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty 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.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 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

## **2.11 . 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## **2.12 . 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.

## **2.13 . 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.

## **2.14 . 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.

#### **2.15 . Vốn chủ sở hữu**

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng/giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

#### **2.16 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

#### **2.17 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm 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.

#### **2.18 . 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.

#### **2.19 . 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 hợp nhất.

*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) Chính sách ưu đãi thuế*

Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

| Văn bản                                  | Tóm tắt các ưu đãi thuế                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 | Thuế suất thuế TNDN 10% trong vòng 15 năm; được miễn 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. |

*d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty 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.

**2.20 . 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 bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, 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 hợp nhất, Công ty 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**

|                                 | 31/12/2025           | 01/01/2025            |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                  | VND                   |
| Tiền mặt                        | 684.794.771          | 1.267.005.986         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 743.680.514          | 40.483.544.323        |
|                                 | <b>1.428.475.285</b> | <b>41.750.550.309</b> |

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                                                         | 31/12/2025     |                | 01/01/2025     |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                                         | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ |
|                                                                         | VND            | VND            | VND            | VND            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                         |                |                |                |                |
| Tiền gửi có kỳ hạn (1)                                                  | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 | 22.663.230.039 | 22.663.230.039 |
| Dài hạn                                                                 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 | 22.663.230.039 | 22.663.230.039 |
| Trái phiếu                                                              | 100.000.000    | 100.000.000    | 300.000.000    | 300.000.000    |
| + Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (2) | -              | -              | -              | -              |
| Các khoản đầu tư khác                                                   | 100.000.000    | 100.000.000    | 300.000.000    | 300.000.000    |
|                                                                         | 23.486.596.151 | 23.486.596.151 | 22.963.230.039 | 22.963.230.039 |

(1) 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 3,3 - 4,3%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm.

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam bao gồm:

+ ) Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 24/12/2020; kỳ hạn trái phiếu: 7 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần.

+ ) Số lượng trái phiếu: 2000 trái phiếu; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 30/12/2022; kỳ hạn trái phiếu: 8 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần

**Công ty cổ phần Kosy**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                    | 31/12/2025             |                       | 01/01/2025             |                       |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                    | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                      | <b>340.530.400.000</b> |                       | <b>340.049.400.000</b> |                       |
| - Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu (1)       | 221.324.400.000        | -                     | 221.324.400.000        | -                     |
| - Công ty CP QL và VH lưới điện 110KV Lai Châu (2) | 8.206.000.000          | -                     | 7.725.000.000          | -                     |
| - Công ty cổ phần đầu tư thủy điện HPL (3)         | 111.000.000.000        | -                     | 111.000.000.000        | -                     |
|                                                    | <b>340.530.400.000</b> | <b>-</b>              | <b>340.049.400.000</b> | <b>(74.755.201)</b>   |

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.

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2024 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2024 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2024 ở Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 31/12/2024, công ty đang hoạt động bình thường.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**5 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|                                                      | <u>31/12/2025</u>            | <u>01/01/2025</u>           |
|------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                                      | Giá trị                      | Giá trị                     |
|                                                      | VND                          | VND                         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   |                              |                             |
| <i>Bên liên quan</i>                                 |                              |                             |
| - Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An | 2.495.000.000                | 2.495.000.000               |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu         | 500.000.000                  | 500.000.000                 |
| - Các đối tượng khác                                 | 9.854.000.000                | 854.000.000                 |
|                                                      | <u><b>12.849.000.000</b></u> | <u><b>3.849.000.000</b></u> |

**6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG****6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                        | <u>31/12/2025</u>             | <u>01/01/2025</u>             |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                        | Giá trị                       | Giá trị                       |
|                                        | VND                           | VND                           |
| <b>a) Bên liên quan</b>                | -                             | -                             |
| <b>b) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b> | <b>159.330.638.489</b>        | <b>248.878.673.061</b>        |
| - Công ty CP quốc tế Đồng Á            | 16.001.247.494                | 21.631.298.148                |
| - Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc       | 12.029.624.940                | 12.086.065.487                |
| - Các khách hàng khác                  | 131.299.766.055               | 215.161.309.426               |
|                                        | <u><b>159.330.638.489</b></u> | <u><b>248.878.673.061</b></u> |

**7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN****7.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                     | <u>31/12/2025</u>             | <u>01/01/2025</u>             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                     | Giá trị                       | Giá trị                       |
|                                                     | VND                           | VND                           |
| <b>a) Bên liên quan</b>                             |                               |                               |
| - Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc                 | 249.100.001                   | 249.100.001                   |
| <b>b) Bên khác</b>                                  |                               |                               |
| - Công ty cổ phần xây dựng Kscons                   | 110.442.200.345               | 40.415.800.558                |
| - 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 | 53.093.144.423                | 47.078.144.423                |
| - Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình     | 75.000.000.000                | 75.000.000.000                |
| - Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam               | 66.471.747.648                | 45.056.263.102                |
| - Các đối tượng khác                                | 87.582.804.436                | 71.614.056.943                |
|                                                     | <u><b>453.603.981.539</b></u> | <u><b>324.282.813.348</b></u> |

**8 . PHẢI THU KHÁC**

**8.1 Phải thu ngắn hạn khác**

|                               | 31/12/2025             |                 | 01/01/2025             |                 |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                               | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| - Ký cược, ký quỹ             | 182.957.100            | -               | 182.957.100            | -               |
| - Tạm ứng                     | 332.348.626            | -               | 5.190.073.432          | -               |
| + Bà Vũ Thị Thương            | 24.188.668             |                 | 1.475.262.419          |                 |
| + Các đối tượng khác          | 308.159.958            |                 | 3.714.811.013          |                 |
| - Phải thu khác               | 119.780.660.996        | -               | 119.575.114.914        | -               |
| + Công ty TNHH Thông Ngân (1) | 31.416.921.000         |                 | 31.416.921.000         |                 |
| + Ông Nguyễn Đức Trang (2)    | 84.382.651.273         |                 | 84.382.651.273         |                 |
| + Các đối tượng khác          | 3.981.088.723          |                 | 3.775.542.641          |                 |
| - Thù lao HĐQT, BKS           | 648.996.245            | -               | 447.756.766            | -               |
|                               | <b>120.944.962.967</b> | <b>-</b>        | <b>125.395.902.212</b> | <b>-</b>        |

**8.2 Phải thu dài hạn khác**

|                 | 31/12/2025        |                 | 01/01/2025        |                 |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|                 | Giá trị<br>VND    | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND    | Dự phòng<br>VND |
| Ký cược, ký quỹ | 40.000.000        | -               | 40.000.000        | -               |
|                 | <b>40.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>40.000.000</b> | <b>-</b>        |

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

(2) Khoản chi phí GPMB đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử hữu sang công ty

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                   | 31/12/2025            |                 | 01/01/2025           |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                                   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   |                       |                 |                      |                 |
| - Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới | 1.677.924.263         | -               | 2.724.556.078        | -               |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng                      | -                     | -               | 225.045.886          | -               |
| - Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước         | 1.263.164.794         | -               | 2.320.267.039        | -               |
| - Kinh phí GPMB                                   | 330.554.024           | -               | 95.037.708           | -               |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác                 | 38.558.755            | -               | 38.558.755           | -               |
|                                                   | 45.646.690            | -               | 45.646.690           | -               |
| <b>Dài hạn</b>                                    |                       |                 |                      |                 |
| - Gối thầu thi công đường vận hành, thanh toán    | 34.511.585.730        | -               | 3.217.329.341        | -               |
| - Các khoản khác                                  | 34.511.585.730        | -               | 3.213.758.279        | -               |
|                                                   | -                     | -               | 3.571.062            | -               |
|                                                   | <b>36.189.509.993</b> | -               | <b>5.941.885.419</b> | -               |

10 . HÀNG TỒN KHO

|                                            | 31/12/2025               |                 | 01/01/2025               |                 |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
|                                            | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND           | Dự phòng<br>VND |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b> |                          |                 |                          |                 |
| + Dự án Kosy Sông Công                     | 2.582.733.318.236        | -               | 2.546.906.501.180        | -               |
| + Dự án Kosy Lào Cai                       | 115.145.979.697          | -               | 114.677.451.977          | -               |
| + Dự án Kosy Cầu Gỗ                        | 426.521.752.561          | -               | 488.696.844.340          | -               |
| + Dự án Kosy Gia Sàng                      | 133.876.852              | -               | 13.317.453.841           | -               |
| + Dự án Kosy Bắc Giang                     | 72.490.573.033           | -               | 72.453.512.142           | -               |
| + Dự án Kosy Gia Sàng 11                   | 288.112.404.545          | -               | 282.539.576.028          | -               |
| + Dự án Kosy Ninh Bình                     | 461.933.049.661          | -               | 524.381.545.342          | -               |
| + Dự án Kosy Hà Nam                        | 80.185.488.628           | -               | 75.660.868.934           | -               |
| + Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16              | 945.926.989.448          | -               | 809.032.505.080          | -               |
| + Các dự án khác                           | 144.253.831.869          | -               | 119.411.213.525          | -               |
|                                            | 48.029.371.942           | -               | 46.735.529.971           | -               |
|                                            | <b>2.582.733.318.236</b> | -               | <b>2.546.906.501.180</b> | -               |

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                                                                             | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá                                                                                  |                                  |                             |                                           |                                     |                   |
| Số dư đầu kỳ                                                                                | 885.548.961.344                  | 319.576.924.967             | 36.949.069.819                            | 717.170.254                         | 1.242.792.126.384 |
| - Mua trong kỳ                                                                              | -                                | -                           | 3.430.000.000                             | -                                   | 3.430.000.000     |
| - Thanh lý, nhượng bán                                                                      | -                                | -                           | (2.768.961.818)                           | -                                   | (2.768.961.818)   |
| Số dư cuối kỳ                                                                               | 885.548.961.344                  | 319.576.924.967             | 37.610.108.001                            | 717.170.254                         | 1.243.453.164.566 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                                                      |                                  |                             |                                           |                                     |                   |
| Số dư đầu kỳ                                                                                | (88.718.732.992)                 | (58.782.957.410)            | (32.164.214.206)                          | (470.902.949)                       | (180.136.807.557) |
| - Khấu hao trong kỳ                                                                         | (30.089.947.812)                 | (19.841.245.016)            | (2.251.337.370)                           | (134.036.192)                       | (52.316.566.390)  |
| - Thanh lý, nhượng bán                                                                      | -                                | -                           | (2.768.961.818)                           | -                                   | (2.768.961.818)   |
| Số dư cuối kỳ                                                                               | (118.808.680.804)                | (78.624.202.426)            | (31.646.589.758)                          | (604.939.141)                       | (229.684.412.129) |
| Giá trị còn lại                                                                             |                                  |                             |                                           |                                     |                   |
| Tại ngày đầu kỳ                                                                             | 796.830.228.352                  | 260.793.967.557             | 4.784.855.613                             | 246.267.305                         | 1.062.655.318.827 |
| Tại ngày cuối kỳ                                                                            | 766.740.280.540                  | 240.952.722.541             | 5.963.518.243                             | 112.231.113                         | 1.013.768.752.437 |
| - Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: |                                  |                             | 1.013.656.521.326                         | VND                                 |                   |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng:                                      |                                  |                             | 28.703.982.727                            | VND                                 |                   |

12 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|                                 | 31/12/2025<br>VND | Cộng<br>VND     |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| Nguyên giá                      |                   |                 |
| Số dư đầu kỳ                    | 171.400.643.443   | 171.400.643.443 |
| Số dư cuối kỳ                   | 171.400.643.443   | 171.400.643.443 |
| Số phân bổ lũy kế               |                   |                 |
| Số dư đầu kỳ                    | 52.848.531.727    | 52.848.531.727  |
| - Số phân bổ, tổn thất trong kỳ | 17.140.064.344    | 17.140.064.344  |
| Số dư cuối kỳ                   | 69.988.596.071    | 69.988.596.071  |
| Giá trị còn lại                 |                   |                 |
| Tại ngày đầu kỳ                 | 118.552.111.716   | 118.552.111.716 |
| Tại ngày cuối kỳ                | 101.412.047.372   | 101.412.047.372 |

13 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a) Vay ngắn hạn

- Vay ngắn hạn
- + Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch
- + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Anh
- + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh
- + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long
- + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (\*)
- + Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sơ giao dịch
- + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long
- + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch
- + Các cá nhân khác
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả
- + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai
- + Công ty cổ phần Bionature Việt Nam
- + Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát
- + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam
- + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long
- + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (\*)

b) Vay dài hạn

- + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai
- + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long
- + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam
- + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long
- + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình
- + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (\*)

|                                                          | 01/01/2025               |                          | Trong năm                |                          | 31/12/2025               |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                          | Giá trị VND              | Khả năng trả nợ VND      | Tăng VND                 | Giảm VND                 | Giá trị VND              | Khả năng trả nợ VND      |
| a) Vay ngắn hạn                                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Vay ngắn hạn                                             | 546.837.161.225          | 546.837.161.225          | 1.182.159.074.746        | 1.144.729.787.004        | 584.266.448.967          | 584.266.448.967          |
| + Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch           | 114.322.000.000          | 114.322.000.000          | 221.886.509.293          | 235.958.509.293          | 100.250.000.000          | 100.250.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Anh      | 31.591.000.000           | 31.591.000.000           | 91.066.943.013           | 92.688.943.013           | 29.969.000.000           | 29.969.000.000           |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh   | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           | 61.412.426.078           | 61.412.426.078           | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long      | 92.166.662.000           | 92.166.662.000           | 232.000.000.000          | 204.166.662.000          | 120.000.000.000          | 120.000.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)    | 95.450.000.000           | 95.450.000.000           | 264.606.040.577          | 227.114.137.719          | 132.941.902.858          | 132.941.902.858          |
| + Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sơ giao dịch              | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          | 203.364.543.858          | 203.364.543.858          | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long      | 50.000.000.000           | 50.000.000.000           | 107.800.000.000          | 100.000.000.000          | 57.800.000.000           | 57.800.000.000           |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch | 20.000.000.000           | 20.000.000.000           | -                        | 20.000.000.000           | -                        | -                        |
| + Các cá nhân khác                                       | 13.307.499.225           | 13.307.499.225           | 22.611.927               | 24.565.043               | 13.305.546.109           | 13.305.546.109           |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả                            | 354.921.050.063          | 354.921.050.063          | 253.797.005.303          | 150.803.517.478          | 457.914.537.888          | 457.914.537.888          |
| + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai              | 267.550.270.808          | 267.550.270.808          | 127.253.005.303          | 53.501.518.181           | 341.301.757.930          | 341.301.757.930          |
| + Công ty cổ phần Bionature Việt Nam                     | 732.293.637              | 732.293.637              | -                        | -                        | 732.293.637              | 732.293.637              |
| + Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát      | 838.485.618              | 838.485.618              | -                        | -                        | 838.485.618              | 838.485.618              |
| + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam             | -                        | -                        | 2.744.000.000            | 2.351.999.996            | 392.000.004              | 392.000.004              |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long     | -                        | -                        | 41.800.000.000           | 31.349.999.301           | 10.450.000.699           | 10.450.000.699           |
| + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)           | 85.800.000.000           | 85.800.000.000           | 82.000.000.000           | 63.600.000.000           | 104.200.000.000          | 104.200.000.000          |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                    | <b>901.758.211.288</b>   | <b>901.758.211.288</b>   | <b>1.435.956.080.049</b> | <b>1.295.533.304.482</b> | <b>1.042.180.986.855</b> | <b>1.042.180.986.855</b> |
| + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai              | 423.834.400.026          | 423.834.400.026          | -                        | 127.253.005.303          | 296.581.394.723          | 296.581.394.723          |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long     | -                        | -                        | 31.349.999.301           | -                        | 31.349.999.301           | 31.349.999.301           |
| + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam             | -                        | -                        | 2.221.333.328            | -                        | 2.221.333.328            | 2.221.333.328            |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long      | -                        | -                        | 249.994.000              | -                        | 249.994.000              | 249.994.000              |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình      | -                        | -                        | 30.000.000.000           | -                        | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)           | 738.172.899.848          | 738.172.899.848          | -                        | 82.000.000.000           | 656.172.899.848          | 656.172.899.848          |
|                                                          | <b>1.162.007.299.874</b> | <b>1.162.007.299.874</b> | <b>63.821.326.629</b>    | <b>209.253.005.303</b>   | <b>1.016.575.621.200</b> | <b>1.016.575.621.200</b> |

**Công ty cổ phần Kosy**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                           | 31/12/2025             |                              | 01/01/2025             |                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                                           | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng trả nợ<br>VND |
| <b>a) Bên liên quan</b>                                   |                        |                              |                        |                              |
| - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đồng Tây      | -                      | -                            | 209.280.000            | 209.280.000                  |
| <b>b) Bên khác</b>                                        |                        |                              | 209.280.000            | 209.280.000                  |
| - Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng GIAVICO | 133.453.243.485        | 133.453.243.485              | 144.373.524.161        | 144.373.524.161              |
| - Công ty cổ phần Tập đoàn MBG                            | 11.442.037.268         | 11.442.037.268               | -                      | -                            |
| - Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng              | 48.170.914.038         | 48.170.914.038               | 10.804.505.518         | 10.804.505.518               |
| - Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam                            | 4.141.055.926          | 4.141.055.926                | 4.141.055.926          | 4.141.055.926                |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường    | 1.899.219.629          | 1.899.219.629                | -                      | -                            |
| - Các đối tượng khác                                      | 3.909.652.000          | 3.909.652.000                | 3.909.652.000          | 3.909.652.000                |
|                                                           | 63.890.364.624         | 63.890.364.624               | 125.518.310.717        | 125.518.310.717              |
|                                                           | <b>133.453.243.485</b> | <b>133.453.243.485</b>       | <b>144.582.804.161</b> | <b>144.582.804.161</b>       |

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                      | 31/12/2025            |                              | 01/01/2025            |                              |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|                                      | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng trả nợ<br>VND |
| <b>a) Bên liên quan</b>              |                       |                              |                       |                              |
| -                                    | -                     | -                            | -                     | -                            |
| <b>b) Bên khác</b>                   |                       |                              |                       |                              |
| - Công ty cổ phần Bionature Việt Nam | 19.962.350.652        | 19.962.350.652               | 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                 | 6.073.185.668         | 6.073.185.668                | 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                |
|                                      | 3.890.098.147         | 3.890.098.147                | 3.234.144.911         | 3.234.144.911                |
|                                      | <b>19.962.350.652</b> | <b>19.962.350.652</b>        | <b>18.579.917.670</b> | <b>18.579.917.670</b>        |

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

|                                          | Số phải thu<br>đầu kỳ | Số phải nộp<br>đầu kỳ  | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải nộp<br>cuối kỳ |
|------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | VND                   | VND                    | VND                     | VND                        | VND                    | VND                    |
| Thuế giá trị gia tăng                    | 53.920.170            | 13.197.718.142         | 25.736.548.710          | 15.077.755.692             | -                      | 23.802.590.990         |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                   | -                     | -                      | -                       | -                          | -                      | -                      |
| Thuế xuất, nhập khẩu                     | -                     | -                      | -                       | -                          | -                      | -                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp               | 2.631.528.627         | 21.851.645.394         | 9.005.060.734           | 19.575.764.887             | 725.533.505            | 11.280.941.241         |
| Thuế thu nhập cá nhân                    | -                     | 357.597.338            | 689.121.388             | 292.399.123                | -                      | 754.319.603            |
| Thuế tài nguyên                          | -                     | 972.742.419            | 12.854.058.016          | 13.347.206.802             | -                      | 479.593.633            |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất            | -                     | 114.397.862.361        | (12.492.633.460)        | 29.777.183.276             | -                      | 72.128.045.625         |
| Thuế khác                                | -                     | 17.225.671             | 697.058.477             | 714.284.148                | -                      | -                      |
| Phí, lệ phí và các khoản phải<br>nợ khác | -                     | 716.827.176            | 6.846.819.519           | 6.665.974.131              | -                      | 897.672.564            |
|                                          | <u>2.685.448.797</u>  | <u>151.511.618.501</u> | <u>43.336.033.384</u>   | <u>85.450.568.059</u>      | <u>725.533.505</u>     | <u>109.343.163.656</u> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 hợp nhất 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 Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                                                  | <u>31/12/2025</u>             | <u>01/01/2025</u>            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                                                                                  | VND                           | VND                          |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                               |                               |                              |
| Chi phí lãi vay                                                                  | 1.878.140.382                 | 1.325.003.478                |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm<br>bất động sản đã bán | 145.941.795.874               | 92.556.758.408               |
| Chi phí phải trả khác                                                            | 3.028.980.116                 | -                            |
| Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện<br>Nậm Pạc 1           | 1.484.453.908                 | 1.484.453.908                |
| Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện<br>Nậm Pạc 2           | 818.001.016                   | 818.001.016                  |
|                                                                                  | <u><b>153.151.371.296</b></u> | <u><b>96.184.216.810</b></u> |

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC****18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                         | <u>31/12/2025</u>            | <u>01/01/2025</u>            |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                         | VND                          | VND                          |
| <b>a) Chi tiết theo nội dung</b>        |                              |                              |
| Kinh phí công đoàn                      | 180.817.210                  | 180.817.210                  |
| Bảo hiểm xã hội                         | 629.691.085                  | 1.312.608.546                |
| Bảo hiểm y tế                           | 138.395.743                  | 28.548.450                   |
| Bảo hiểm thất nghiệp                    | 61.912.535                   | 12.688.200                   |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn           | 12.332.205.483               | 13.182.205.483               |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác       | 21.403.702.976               | 22.083.948.855               |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh | 17.837.454.824               | 17.837.454.824               |
| - Công ty CP phát triển thủy điện 86    | 2.000.000.000                | 2.000.000.000                |
| - Phải trả khác                         | 1.566.248.152                | 2.246.494.031                |
|                                         | <u><b>34.746.725.032</b></u> | <u><b>36.800.816.744</b></u> |

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                         | Vốn góp của chủ<br>sở hữu<br>VND | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Cộng<br>VND              |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu kỳ trước      | 2.164.813.350.000                | 124.985.941.358                                | 7.096.801.999                             | 2.296.896.093.357        |
| Tăng vốn trong kỳ trước | -                                | -                                              | -                                         | -                        |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ trước | -                                | 21.434.709.645                                 | 304.584.145                               | 21.739.293.790           |
| Số dư cuối kỳ trước     | <u>2.164.813.350.000</u>         | <u>146.420.651.003</u>                         | <u>7.401.386.144</u>                      | <u>2.318.635.387.147</u> |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ này   | -                                | 18.838.681.430                                 | 120.612.314                               | 18.959.293.744           |
| Số dư cuối kỳ này       | <u>2.164.813.350.000</u>         | <u>165.259.332.433</u>                         | <u>7.521.998.458</u>                      | <u>2.337.594.680.891</u> |

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

|                            | Quý IV năm 2025<br>VND | Quý IV năm 2024<br>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

|                                                      | 31/12/2025  | 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 Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                   | <u>Quý IV năm 2025</u>        | <u>Quý IV năm 2024</u>        |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                   | VND                           | VND                           |
| Doanh thu bán hàng hóa            | 346.767.489.778               | 328.825.123.463               |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 158.326.420.352               | 61.579.979.317                |
| Doanh thu dịch vụ                 | 35.636.238.551                | 45.148.448.642                |
|                                   | <u><b>540.730.148.681</b></u> | <u><b>435.553.551.422</b></u> |

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                             | <u>Quý IV năm 2025</u>        | <u>Quý IV năm 2024</u>        |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                             | VND                           | VND                           |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 332.706.388.240               | 318.252.544.832               |
| Giá vốn kinh doanh BĐS      | 130.792.973.870               | 49.878.100.851                |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ    | 26.403.079.388                | 30.735.763.590                |
|                             | <u><b>489.902.441.498</b></u> | <u><b>398.866.409.273</b></u> |

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                    | <u>Quý IV năm 2025</u>      | <u>Quý IV năm 2024</u>      |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                    | VND                         | VND                         |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 2.128.349.965               | 2.411.318.081               |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -                           | -                           |
|                                    | <u><b>2.128.349.965</b></u> | <u><b>2.411.318.081</b></u> |

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | <u>Quý IV năm 2025</u>       | <u>Quý IV năm 2024</u>       |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                        | VND                          | VND                          |
| Lãi tiền vay           | 29.412.012.307               | 24.200.712.751               |
| Chi phí tài chính khác | -                            | 574.001.111                  |
|                        | <u><b>29.412.012.307</b></u> | <u><b>24.774.713.862</b></u> |

**24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | <u>Quý IV năm 2025</u>      | <u>Quý IV năm 2024</u>      |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | VND                         | VND                         |
| Chi phí nhân công         | 159.100.498                 | 129.010.501                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.028.980.116               | 2.292.670.117               |
|                           | <u><b>3.188.080.614</b></u> | <u><b>2.421.680.618</b></u> |

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | <u>Quý IV năm 2025</u>      | <u>Quý IV năm 2024</u>      |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                  | VND                         | VND                         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | -                           | 6.864.697                   |
| Chi phí nhân công                | 1.571.204.344               | 1.544.847.219               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 242.306.781                 | 779.707.731                 |
| Thuế, phí và lệ phí              | -                           | -                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.509.663.556               | 1.501.591.078               |
| Chi phí khác                     | 70.000.000                  | 451.457.136                 |
| Phân bổ lợi thế thương mại       | 4.285.016.086               | 4.285.016.086               |
|                                  | <u><b>7.678.190.767</b></u> | <u><b>8.569.483.947</b></u> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSV**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**26 . THU NHẬP KHÁC**

|                | <u>Quý IV năm 2025</u> | <u>Quý IV năm 2024</u> |
|----------------|------------------------|------------------------|
|                | VND                    | VND                    |
| Các khoản khác | -                      | 20.500                 |
|                | <u>-</u>               | <u>20.500</u>          |

**27 . CHI PHÍ KHÁC**

|                   | <u>Quý IV năm 2025</u> | <u>Quý IV năm 2024</u> |
|-------------------|------------------------|------------------------|
|                   | VND                    | VND                    |
| Các khoản bị phạt | 7.400.710.864          | 85.000.000             |
| Các khoản khác    | -                      | 374.514.434            |
|                   | <u>7.400.710.864</u>   | <u>459.514.434</u>     |

**28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                             | <u>Quý IV năm 2025</u> | <u>Quý IV năm 2024</u> |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 4.459.046.691          | 1.139.262.096          |
|                             | <u>4.459.046.691</u>   | <u>1.139.262.096</u>   |

**28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| <u>Bên liên quan</u>                                 | <u>Mối quan hệ</u>                                                |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| - 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 Kosv |

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

Sổ dư cuối kỳ

|                                                      | <u>Tên giao dịch</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                                                      |                      | VND               | VND               |
| <b>Tạm ứng cho người bán</b>                         |                      |                   |                   |
| - Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc                  | Tạm ứng dịch vụ      | 249.100.001       | 249.100.001       |
| <b>Phải trả cho người bán</b>                        |                      |                   |                   |
| - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây | Thuê xe ô tô         | -                 | 209.280.000       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,  
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**Thù lao thành viên Hội đồng quản trị**

| STT | Họ và tên             | Chức danh                              | Quý IV năm 2025    | Quý IV năm 2024    |
|-----|-----------------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|     |                       |                                        | VND                | VND                |
| 1   | Ông Nguyễn Việt Cường | Chủ tịch Hội đồng quản trị             | 136.830.000        | 112.980.000        |
| 2   | Bà Nguyễn Thị Hằng    | Phó Chủ tịch Hội đồng                  | 88.830.000         | 73.980.000         |
| 3   | Ông Đỗ Quốc Việt      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 178.769.999        | 145.740.000        |
|     |                       |                                        | <b>404.429.999</b> | <b>332.700.000</b> |

**Thù lao thành viên Ban Kiểm soát**

| STT | Họ và tên            | Chức danh  | Quý IV năm 2025   | Quý IV 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         |
|     |                      |            | <b>12.000.000</b> | <b>12.000.000</b> |

**Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

| STT | Họ và tên                 | Chức danh         | Quý IV năm 2025    | Quý IV năm 2024    |
|-----|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|     |                           |                   | VND                | VND                |
| 1   | Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc | 123.325.000        | -                  |
| 2   | Ông Nguyễn Đức Diệp       | Phó Tổng Giám đốc | 152.910.000        | 130.950.000        |
| 3   | Ông Nguyễn Việt Thung     | Phó Tổng Giám đốc | 139.716.521        | 93.011.408         |
| 4   | Bà Phạm Thị Thắng         | Phó Tổng Giám đốc | 138.270.000        | -                  |
| 5   | Ông Nguyễn Quốc Hưng      | Kế toán trưởng    | 123.240.000        | 123.270.000        |
|     |                           |                   | <b>677.461.521</b> | <b>347.231.408</b> |

**29 Số liệu so sánh:**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 do công ty lập và báo cáo hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY.

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

HN

# **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**KOSY JOINT STOCK COMPANY**

Quarter IV, 2025

**Kosy Joint Stock Company**

B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam.

---

## **INDEX**

|                                                | <b>Page</b> |
|------------------------------------------------|-------------|
| Consolidated Statement of Financial position   | 01 - 02     |
| Consolidated Statement of income               | 03          |
| Consolidated Statement of Cash flows           | 04          |
| Notes to the Consolidated Financial Statements | 05 - 26     |

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION***As at 31 Dec 2025*

| Code       | ASSETS                                                | Note      | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|------------|-------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                                       |           | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                              |           | <b>3,367,637,219,409</b> | <b>3,325,467,396,381</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Cash and cash equivalents</b>                   | <b>3</b>  | <b>1,428,475,285</b>     | <b>41,750,550,309</b>    |
| 111        | 1. Cash                                               |           | 1,428,475,285            | 41,750,550,309           |
| <b>120</b> | <b>II. Short-term investments</b>                     | <b>4</b>  | <b>23,386,596,151</b>    | <b>22,663,230,039</b>    |
| 123        | 1. Held-to-maturity investments                       |           | 23,386,596,151           | 22,663,230,039           |
| <b>130</b> | <b>III. Short-term receivables</b>                    |           | <b>746,728,582,995</b>   | <b>702,406,388,621</b>   |
| 131        | 1. Short-term trade receivables                       | 6         | 159,330,638,489          | 248,878,673,061          |
| 132        | 2. Short-term prepayments to suppliers                | 7         | 453,603,981,539          | 324,282,813,348          |
| 135        | 3. Short-term loan receivables                        | 5         | 12,849,000,000           | 3,849,000,000            |
| 136        | 4. Other short-term receivables                       | 8.1       | 120,944,962,967          | 125,395,902,212          |
| <b>140</b> | <b>IV. Inventories</b>                                | <b>10</b> | <b>2,582,733,318,236</b> | <b>2,546,906,501,180</b> |
| 141        | 1. Inventories                                        |           | 2,582,733,318,236        | 2,546,906,501,180        |
| <b>150</b> | <b>V. Other short-term assets</b>                     |           | <b>13,360,246,742</b>    | <b>11,740,726,232</b>    |
| 151        | 1. Short-term prepaid expenses                        | 9         | 1,677,924,263            | 2,724,556,078            |
| 152        | 2. Deductible value added tax                         | 16        | 10,956,788,974           | 6,330,721,357            |
| 153        | 3. Taxes and other receivables from the State budget  | 16        | 725,533,505              | 2,685,448,797            |
| <b>200</b> | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                          |           | <b>1,500,616,981,692</b> | <b>1,525,841,719,498</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Long-term receivables</b>                       |           | <b>40,000,000</b>        | <b>40,000,000</b>        |
| 216        | 1. Other long-term receivables                        | 8.2       | 40,000,000               | 40,000,000               |
| <b>220</b> | <b>II. Fixed assets</b>                               | <b>11</b> | <b>1,013,768,752,437</b> | <b>1,062,655,318,827</b> |
| 221        | 1. Tangible fixed assets                              |           | 1,013,768,752,437        | 1,062,655,318,827        |
| 222        | - Historical cost                                     |           | 1,243,453,164,566        | 1,242,792,126,384        |
| 223        | - Accumulated depreciation                            |           | (229,684,412,129)        | (180,136,807,557)        |
| <b>240</b> | <b>IV. Long-term assets in progress</b>               |           | <b>10,328,951,354</b>    | <b>1,102,314,815</b>     |
| 242        | 1. Construction in progress                           |           | 10,328,951,354           | 1,102,314,815            |
| <b>250</b> | <b>V. Long-term investments</b>                       | <b>4</b>  | <b>340,555,644,799</b>   | <b>340,274,644,799</b>   |
| 253        | 1. Equity investments in other entities               |           | 340,530,400,000          | 340,049,400,000          |
| 254        | 2. Provision for devaluation of long-term investments |           | (74,755,201)             | (74,755,201)             |
| 255        | 3. Held-to-maturity investments                       |           | 100,000,000              | 300,000,000              |
| <b>260</b> | <b>VI. Other long-term assets</b>                     |           | <b>135,923,633,102</b>   | <b>121,769,441,057</b>   |
| 261        | 1. Long-term prepaid expenses                         | 9         | 34,511,585,730           | 3,217,329,341            |
| 269        | 2. Goodwill                                           | 12        | 101,412,047,372          | 118,552,111,716          |
| <b>270</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                                   |           | <b>4,868,254,201,101</b> | <b>4,851,309,115,879</b> |

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 Dec 2025

(Continued)

| Code       | CAPITAL                                                | Note | 31/12/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|------------|--------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. LIABILITIES</b>                                  |      | <b>2,530,659,520,210</b> | <b>2,532,673,728,732</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Current liabilities</b>                          |      | <b>1,496,643,112,854</b> | <b>1,352,501,407,554</b> |
| 311        | 1. Short-term trade payables                           | 14   | 133,453,243,485          | 144,582,804,161          |
| 312        | 2. Short-term prepayments from customers               | 15   | 19,962,350,652           | 18,579,917,670           |
| 313        | 3. Taxes and other payables to State budget            | 16   | 109,343,163,656          | 151,511,618,501          |
| 314        | 4. Payables to employees                               |      | 3,805,271,878            | 3,083,822,380            |
| 315        | 5. Short-term accrued expenses                         | 17   | 153,151,371,296          | 96,184,216,810           |
| 319        | 6. Other short-term payables                           | 18   | 34,746,725,032           | 36,800,816,744           |
| 320        | 7. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 13   | 1,042,180,986,855        | 901,758,211,288          |
| <b>330</b> | <b>II. Non-current liabilities</b>                     |      | <b>1,034,016,407,356</b> | <b>1,180,172,321,178</b> |
| 336        | 1. Long-term unearned revenue                          |      | 17,440,786,156           | 18,165,021,304           |
| 338        | 2. Long-term borrowings and finance lease liabilities  | 13   | 1,016,575,621,200        | 1,162,007,299,874        |
| <b>400</b> | <b>D. OWNER'S EQUITY</b>                               |      | <b>2,337,594,680,891</b> | <b>2,318,635,387,147</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Owner's equity</b>                               | 19   | <b>2,337,594,680,891</b> | <b>2,318,635,387,147</b> |
| 411        | 1. Contributed capital                                 |      | 2,164,813,350,000        | 2,164,813,350,000        |
| 411a       | - Ordinary shares with voting rights                   |      | 2,164,813,350,000        | 2,164,813,350,000        |
| 421        | 2. Retained earnings                                   |      | 165,259,332,433          | 146,420,651,003          |
| 421a       | - Retained earnings accumulated till the end of the    |      | 146,420,651,003          | 124,985,941,358          |
| 421b       | - Retained earnings of the current period              |      | 18,838,681,430           | 21,434,709,645           |
| 429        | 3. Non-Controlling Interest                            |      | 7,521,998,458            | 7,401,386,144            |
| <b>440</b> | <b>TOTAL CAPITAL</b>                                   |      | <b>4,868,254,201,101</b> | <b>4,851,309,115,879</b> |

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 January 2026

Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong

## CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter IV, 2025

| Code | ITEMS                                                          | Note | Quarter IV, 2025<br>VND | Quarter IV, 2024<br>VND | Accumulated this<br>year<br>VND | Accumulated last<br>year<br>VND |
|------|----------------------------------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 01   | 1. Revenue from sales of goods and rendering of                | 20   | 540,730,148,681         | 435,553,551,422         | 1,555,287,684,320               | 1,438,926,718,406               |
| 10   | 2. Net revenue from sales of goods and rendering of            |      | 540,730,148,681         | 435,553,551,422         | 1,555,287,684,320               | 1,438,926,718,406               |
| 11   | 3. Cost of goods sold                                          | 21   | 489,902,441,498         | 398,866,409,273         | 1,381,684,588,443               | 1,271,654,908,466               |
| 20   | 4. Gross profit from sales of goods and                        |      | 50,827,707,183          | 36,687,142,149          | 173,603,095,877                 | 167,271,809,940                 |
| 21   | 5. Financial income                                            | 22   | 2,128,349,965           | 2,411,318,081           | 9,106,482,521                   | 9,732,141,600                   |
| 22   | 6. Financial expense                                           | 23   | 29,412,012,307          | 24,774,713,862          | 102,441,836,676                 | 101,295,995,665                 |
| 23   | - In which: Interest expense                                   |      | 29,412,012,307          | 24,200,712,751          | 99,493,378,693                  | 94,510,171,662                  |
| 25   | 7. Selling expense                                             | 24   | 3,188,080,614           | 2,421,680,618           | 4,541,387,998                   | 8,800,666,740                   |
| 26   | 8. General and administrative expense                          | 25   | 7,678,190,767           | 8,569,483,947           | 34,384,292,017                  | 33,515,124,685                  |
| 30   | 9. Net profit from operating activities                        |      | 12,677,773,460          | 3,332,581,803           | 41,342,061,707                  | 33,392,164,450                  |
| 31   | 10. Other income                                               | 26   | -                       | 20,500                  | 92,779,410                      | 20,500                          |
| 32   | 11. Other expense                                              | 27   | 7,400,710,864           | 459,514,434             | 11,583,996,077                  | 1,766,194,144                   |
| 40   | 12. Other profit                                               |      | (7,400,710,864)         | (459,493,934)           | (11,491,216,667)                | (1,766,173,644)                 |
| 50   | 13. Total net profit before tax                                |      | 5,277,062,596           | 2,873,087,869           | 29,850,845,040                  | 31,625,990,806                  |
| 51   | 14. Current corporate income tax expense                       | 28   | 4,459,046,691           | 1,139,262,096           | 10,891,551,296                  | 9,886,697,016                   |
| 60   | 15. Profit after corporate income tax                          |      | 818,015,905             | 1,733,825,773           | 18,959,293,744                  | 21,739,293,790                  |
| 61   | 16. Profit after tax attributable to owners of the parent      |      | 891,467,332             | 1,702,895,127           | 18,838,681,430                  | 21,434,709,645                  |
| 62   | 17. Profit after tax attributable to non-controlling interests |      | (73,451,427)            | 30,930,646              | 120,612,314                     | 304,584,145                     |
| 70   | 18. Basic earnings per share                                   |      | 4.12                    | 7.87                    | 87.02                           | 99.01                           |
| 71   | 19. Diluted earnings per share                                 |      | 4.12                    | 7.87                    | 87.02                           | 99.01                           |

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung



## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Năm 2025  
(Indirect method)

| Code                                             | ITEMS                                                                                             | Note | Year 2025<br>VND    | Year 2024<br>VND    |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>   |                                                                                                   |      |                     |                     |
| 01                                               | 1. Profits before tax                                                                             |      | 29,850,845,040      | 31,625,990,806      |
|                                                  | 2. Adjustment for:                                                                                |      |                     |                     |
| 02                                               | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment propi                              |      | 69,456,630,734      | 73,060,263,047      |
| 04                                               | - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items<br>denominated in foreign currency |      | -                   | (537,488)           |
| 05                                               | - Gains / loss from investment                                                                    |      | (9,387,482,521)     | (9,731,604,112)     |
| 06                                               | - Interest expense                                                                                |      | 99,490,698,765      | 94,510,171,662      |
| 08                                               | 3. Operating profit before changes in<br>working capital                                          |      | 189,410,692,018     | 189,464,283,915     |
| 09                                               | - Increase/Decrease in receivables                                                                |      | (49,486,567,260)    | 67,757,495,253      |
| 10                                               | - Increase/Decrease in inventories                                                                |      | (35,826,817,056)    | (73,123,100,560)    |
| 11                                               | - Increase/Decrease in payables (excluding interest<br>payables, enterprise income tax payables)  |      | 17,129,759,762      | (43,300,151,833)    |
| 12                                               | - Increase/Decrease in prepaid expenses                                                           |      | (30,247,624,574)    | 11,182,499,781      |
| 14                                               | - Interest paid                                                                                   |      | (103,151,791,012)   | (109,297,565,198)   |
| 15                                               | - Corporate income tax paid                                                                       |      | (19,575,764,887)    | (7,892,493,915)     |
| 17                                               | - Other payments on operating activities                                                          |      | -                   | (658,032,348)       |
| 20                                               | Net cash flow from operating activities                                                           |      | (31,748,113,009)    | 34,132,935,095      |
| <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>  |                                                                                                   |      |                     |                     |
| 21                                               | 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term                                   |      | (3,430,000,000)     | (23,637,467,231)    |
| 22                                               | 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term                                    |      | 90,909,091          | -                   |
| 23                                               | 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities                                     |      | (84,413,826,363)    | (7,905,103,101)     |
| 24                                               | 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities                            |      | 74,690,460,251      | 12,200,000,000      |
| 25                                               | 5. Equity investments in other entities                                                           |      | -                   | (111,000,000,000)   |
| 27                                               | 6. Interest and dividend received                                                                 |      | 8,625,800,478       | 1,027,510,757       |
| 30                                               | Net cash flow from investing activities                                                           |      | (4,436,656,543)     | (129,315,059,575)   |
| <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b> |                                                                                                   |      |                     |                     |
| 33                                               | 1. Proceeds from borrowings                                                                       |      | 1,257,244,525,177   | 1,337,189,791,817   |
| 34                                               | 2. Repayment of principal                                                                         |      | (1,261,381,830,649) | (1,203,853,317,357) |
| 40                                               | Net cash flow from financing activities                                                           |      | (4,137,305,472)     | 133,336,474,460     |
| 50                                               | Net cash flows in the period                                                                      |      | (40,322,075,024)    | 38,154,349,980      |
| 60                                               | Cash and cash equivalents at the beginning of the period                                          |      | 41,750,550,309      | 3,595,662,841       |
| 61                                               | Effect of exchange rate fluctuations                                                              |      | -                   | 537,488             |
| 70                                               | Cash and cash equivalents at the end of the period                                                | 3    | 1,428,475,285       | 41,750,550,309      |

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 January 2026  
Chairman of the Board of Directors  
  
Nguyen Viet Cuong

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***Year 2025***1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE COMPANY****Form of capital ownership**

Kosy Joint Stock Company was established under Decision No 0102681319 first dated 10/03/2008 issued by Hanoi Department of Planning and Investment. Change 19th time September 16, 2025

The Company's head office is located at B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City.

The Company's contributed charter capital as of 31 December 2025, according to the Business Registration Certificate, is VND 2,164,813,350,000 (in words: Two trillion one hundred sixty-four billion eight hundred thirteen million three hundred fifty thousand dong), divided into 216,481,335 shares with a par value of VND 10,000 per share.

As at 31 Dec 2025, the Company have 50 employees

**Business activities**

The Company's principal business activities during the year: Real estate trading, land use rights owned by the owner, user or lessee, details: Real estate trading; wholesale of other materials and installation equipment in construction, details: Buying and selling of construction materials.

- Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction, details: Real estate consultancy services; real estate advertising services; real estate management services; real estate trading floor services;
- Installation of other construction systems, details: Installation and repair of telecommunications works;
- Other telecommunications activities, details: Lease of telecommunications works;
- Treatment and destruction of hazardous waste;
- Drainage and wastewater treatment, details: Wastewater treatment;
- Real estate business, land use rights belonging to owners, users or leasers, details: Real estate business (Article 3, Law on Real Estate Business 2014);
- The rest of the other business support service activities have not been classified into details: Import and export of business company products;
- Mining of stones, sand, gravel, clay, details: Mining of stones, sand and gravel;
- Mining of other non-ferrous metal ores, details: Mining of ferrous metal minerals, non-ferrous metals, non-ferrous ores, non-ferrous metal ores (except for minerals banned from exploitation);
- Mining of rare metal ores; Iron ore mining;
- Production of products from other non-metallic minerals has not been classified anywhere, details: Production of building materials;
- Wholesale of other materials and installation equipment in construction, details: Purchase and sale of construction materials;
- Restaurants and mobile catering services, details: catering service business, restaurants (excluding bars, karaoke rooms, discotheques);
- Short-term and detailed accommodation services: Hotel business (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Other entertainment activities have not been classified into details: Entertainment area business;
- Travel agents, details: Domestic travel business, international travel business serving tourists, ecotourism (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Site preparation, details: Leveling;
- Wholesale of computers, peripherals and software;
- Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components;

- Architectural activities and technical consultancy related and detailed: Urban and rural planning, interior and exterior design of works; architectural design of civil and industrial works; the overall design of the construction site;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;  
 Wholesale of machinery, equipment and spare parts of other machinery, details: Wholesale of machinery, equipment and spare parts of mining and construction machinery; Wholesale of electrical machinery, equipment and electrical materials (generators, electric motors, wires and other equipment used in electrical circuits); Wholesale of machinery, equipment and spare parts for textiles, garments, leather and footwear; Wholesale of office machinery, equipment and spare parts (except for computers and peripherals); Wholesale of medical machinery and equipment;
- Retail of computers, peripherals, software and telecommunications equipment in specialized stores;
- Road passenger transport in inner cities and suburbs (except for transport by bus);
- Other road passenger transport, details: Passenger transport by intra-provincial and inter-provincial buses;  
 Construction of other civil engineering works; Construction of other public-utility works; Transport of goods by road;
- Warehousing and storage of goods; Power generation; Transmission and distribution of electricity, details: Distribution of electricity; Construction of railway works;
- Loading and unloading of goods, details: Road loading and unloading of goods; Construction of road works;
- Other supporting services related to transportation, details: Shipment, Freight forwarding; Rental of motor vehicles;
- Other mining support services; Direct support services for railway transport; Direct support services for road transport;
- Wholesale metal and metal ore, details: Wholesale metal ore, wholesale iron and steel, wholesale other metals;
- Rental of machinery, equipment and other tangible items without a driver;
- College training; Higher education; Master's training;
- Industrial hygiene and specialized and detailed works: Cleaning houses and industrial cleaning works and services;
- Landscape care and maintenance services, details: Planting trees, caring for and maintaining parks, flower gardens and other public areas.
- Transmission and distribution of electricity, specifically: Electricity distribution;

**Normal business and production cycle**

The company has a normal production and business cycle of 12 months.

**Structure of the Group**

The Company's subsidiaries have consolidated in consolidated financial statements as at 31/12/2025 include:

| Name of company                                        | Head office                                                   | Contribute | Principal activities      |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| - Hydropower Construction<br>Investment Consulting JSC | Group 3, Quyet Tien ward, Lai<br>Chau city, Lai Chau province | 98%        | Electricity<br>production |

**2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY**
**2.1 . Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.  
 The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

**2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies**

*Applicable Accounting Policies*

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

*Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System*

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and documents guiding the current Accounting Standards and Enterprise Accounting System.

## **2.3 . Basis for preparation of Consolidated Financial Statements**

Consolidated financial statements are prepared based upon consolidating Separate financial statements of the Company and its subsidiaries under its control as at 31 December annually. Control right is in practice when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are applied accounting policies in consistence with the Company's financial statements. If necessary, adjustments are made to the Financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company and its subsidiaries.

The results from operations of subsidiaries acquired or disposed during the period are included in the Consolidated financial statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

The remaining balance, main incomes and expenses, including unrealized profits/loss from intra-group transactions are eliminated in full from consolidated Financial statements.

*Non-controlling interest*

Non-controlling interest is the benefits in profits or losses, and in the net assets of subsidiaries not held by the Company.

*Profit and loss when changing in the Company's ownership in subsidiaries:*

In case the Parent company reduces their investment in subsidiaries without losing control over the subsidiaries: Profit/loss recorded into retained earnings in the Consolidated financial statements is the difference between the receipt from divestment and the total value of net assets transferred to non - controlling interests and corresponding goodwill;

In case the Parent company reduces their investment in subsidiaries and loses control over the subsidiaries, the subsidiaries become associates: Profit/loss recorded in the Consolidated financial statements is the difference between the receipt from divestment and the total value of net assets transferred and remaining goodwill;

In case subsidiaries raise additional capital from the owners when preparing Consolidated Financial Statements: the Parent company determines and presents the changes in its ownership and non - controlling interests in the net assets of the subsidiary before and after raising additional capital.

In case of business combinations under common control: when indirect subsidiaries transferred to direct subsidiaries or vice versa, the Parent company determines and adjusts the variation between its ownership and non-controlling interests in the net assets of the subsidiary due to the changing of the ownership structure in subsidiaries.

## **2.4 . Cash and cash equivalents**

Cash comprises cash on hand, demand deposits and monetary gold held as a reserve asset, exclusive of gold classified as inventories and used as raw materials for production of goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

**2.5 . Financial investments**

*Trading securities* are initially recognized in the ledger according to original prices, includes: buying prices plus buying costs (if any) as brokerage, transactions, information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are determined at original price less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

*Investments held to maturity* include: term deposits (including treasury bills, promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to re-buy them in a certain time in the future and loans... held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

*Investments in subsidiaries, joint ventures and associates:* During the period, the buyer determines the date of purchase and the cost of investments and implements accounting procedures in accordance with the Accounting Standards on "Business combination" and "Investments in joint ventures and associates".

In the Consolidated Financial Statements, investments in joint ventures and associates are accounted for using equity method. Under this method, the investments are initially recognised at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in the Group's share in net assets of the associate after acquisition date. Goodwill incurred from the investment in the associates is reflected in the carrying amount of the investment in the associate. The Group will not allocate such goodwill but assess annually to determine whether the goodwill is under impaired loss or not.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates from the date of investment to the beginning of the reporting period, the Company shall:

- For the adjustment to the income statement of previous periods: make an adjustment to the undistributed profit after tax according to net adjusted accumulated amount to the beginning of the reporting period.
- For the adjustment due to the difference in revaluation of assets and the difference in foreign exchange rates, recorded in the balance sheet of the previous periods: determine the adjustment to the corresponding items on the balance sheet according to net accumulated adjusted amount.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates arising in the period, the Company shall exclude the preferred dividends of other shareholders (if preferred shares are classified as Owner's capital); expected number of deductions for bonus and welfare funds of joint ventures and associates; share of profits related to transactions of joint ventures, associates contributing capital or selling assets to the Company before determining the Company's share in the profit or loss of the joint venture or associated company during the reporting period. The Company then adjusts the value of the investment in proportion to its share in profits and losses of joint ventures and associates and immediately recognizes it in the consolidated income statement.

**2.6 . Receivables**

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The allowances for doubtful debts is created when: An overdue debt under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and debts are not due but difficult recovery. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be made according to time in which the principal is repaid according to the sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the debts are not due but the debtor is close to bankruptcy or undergone procedures for dissolution, or the debtor is missing or makes a getaway or expected credit loss.

**2.7 . Inventories**

Inventories are initially recognized at original cost included: the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the time the financial statements are prepared if the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value.

Net realizable value means the estimated selling price of inventories in a normal production and business period minus (-) the estimated cost for completing the products and the estimated cost needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual.

Method for valuation of work in process at the end of the period:

- The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

## **2.8 . Fixed assets, Finance lease fixed assets**

Tangible and intangible fixed assets are stated at the historical cost. During the useful lives, tangible and intangible fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

### *Subsequent measurement after initial recognition*

If these costs increase the expected future economic benefits from the use of the tangible fixed asset beyond the initially assessed standard of performance, these costs are capitalized as an incremental cost of the tangible fixed asset.

Other costs incurred after fixed assets have been put into operation, such as repair, maintenance and overhaul costs, are recognized in the Consolidated Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

The historical cost of finance lease fixed assets is recognised at fair value or present value of the minimum lease payments amounts (in case the fair value is greater than present value of minimum lease payments amounts) plus initial direct costs incurred in connection with financial leasing activities (excluding value added tax). During the useful lives, finance lease fixed assets are recorded at historical cost, accumulated depreciation and net book value. Depreciation of financial lease fixed assets is depreciated over the lease term and charge to operating costs in order to recover all capital.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - Buildings, structures              | 06 years    |
| - Vehicles, Transportation equipment | 06-10 years |
| - Office equipment and furniture     | 03-04 years |
| - Other fixed assets                 | 03 years    |

## **2.9 . Construction in progress**

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

## **2.10 . Prepaid expenses**

The expenses incurred but related to results of business operations of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Prepaid expenses of the Company including:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Consolidated Financial Statements of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.
- Goodwill arising from the equitization of state-owned enterprise is allocated gradually within no more than 3 years.
- Other prepaid expenses are recorded at original cost and allocated over each accounting period based on the nature and extent of each type of expense to select an appropriate method and allocation criteria.

## **2.11 . Payables**

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

## **2.12 . Borrowings and finance lease liabilities**

The value of finance lease liabilities is the total payable amount calculated on the present value of minimum lease payments or the fair value of leased assets.

Borrowings and finance lease liabilities shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

## **2.13 . Borrowing costs**

Borrowing costs are recognized into operating costs in the period, except for which directly attributable to the construction or production of unfinished asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs". Beside, regarding loans serving the construction of fixed assets, investment properties, and the interests shall be capitalized even if the construction duration is under 12 months.

Regarding joint capital borrowings, which are used for the purpose of investment in construction or production of an unfinished asset, the borrowing costs eligible for capitalization in each accounting period shall be determined according to the capitalization rate for weighted average accumulated costs incurred to the investment in construction or production of such asset. The capitalization rate shall be calculated according to the weighted average interest rate of the borrowings unrepaid in the period, except for particular borrowings for purpose of obtaining an unfinished asset.

## **2.14 . Accrued expenses**

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting period, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as , interest expenses, Accrued expenses temporarily estimated for real estate cost of goods sold... which are recorded to operating expenses of the reporting period.

The recording of accrued expenses to operating expenses during a period shall be carried out in conformity with revenues and expenses incurring during a period. Accrued expenses payable are settled with actual expenses incurred. The difference between accrual and actual expenses are reversed.

**2.15 . Owner's equity**

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Other capital record operating capital set up additionally from the result of business activities or given as gifts, presents, financing and asset revaluation (if these items are allowed to record a decrease or increase in investment capital).

**2.16 Revenue**

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company which can be reliably measured. Revenue is determined as the reasonable value of received or receivable amounts minus (-) trade discount, reductions in the price of goods sold and value of returns of goods sold.

*Financial income*

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

**2.17 . Costs of good sold**

Cost of goods sold is recognized in accordance with revenue arising and ensure compliance with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned,... are recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

**2.18 . Financial expenses**

Items recorded into financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

The above items are recorded by the total amount arising within the period without compensation to financial

**2.19 . Corporate income tax***a) Deferred income tax assets and Deferred income tax payable*

Deferred income tax assets is determined based on total deductible temporary difference and deductible value transferred to subsequent period of unused taxable losses or preferred taxes. Deferred income tax payable is determined based on taxable temporary difference amount.

Deferred income tax asset and Deferred income tax liability are determined based on prevailing corporate income tax rate (or corporate income tax rate which is estimated to change in the future if the deferred income tax asset or deferred income tax liability are reversed when the new tax rates have been enacted), tax rates and tax laws enacted at the end of accounting period.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded an decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

Deferred income tax assets and Deferred income tax payable shall be offset when setting up the Consolidated Statement of financial position.

*b) Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses*

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during year, and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary difference, the taxable temporary differences and income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

*c) Tax incentives policies*

The company is enjoying the following tax incentives:

| Document                                   | Summary of tax incentives                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Decree 218/2013/ND-CP<br>December 26, 2013 | Corporate income tax rate is 10% within 15 years; 4 years exemption, 50% corporate income tax reduction for the next 9 years. |

*d) Current corporate income tax rate*

During the period from January 1, 2025 to December 31, 2025, the Company is entitled corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

**2.20 . Related Parties**

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Enterprises, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and affiliated companies;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the

**3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS**

|                 | 31/12/2025           | 01/01/2025            |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
|                 | VND                  | VND                   |
| Cash on hand    | 684,794,771          | 1,267,005,986         |
| Demand deposits | 743,680,514          | 40,483,544,323        |
|                 | <u>1,428,475,285</u> | <u>41,750,550,309</u> |

## 4 . FINANCIAL INVESTMENTS

## a) Held-to-maturity investments

|                                                                   | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | Original cost         | Book value            | Original cost         | Book value            |
|                                                                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>Short-term investments</b>                                     |                       |                       |                       |                       |
| Term deposits (1)                                                 | 23,386,596,151        | 23,386,596,151        | 22,663,230,039        | 22,663,230,039        |
| <b>Long-term investments</b>                                      |                       |                       |                       |                       |
| Bonds                                                             | 100,000,000           | 100,000,000           | 300,000,000           | 300,000,000           |
| + Bonds of Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (2) | 100,000,000           | 100,000,000           | 300,000,000           | 300,000,000           |
| Other investments                                                 | -                     | -                     | -                     | -                     |
|                                                                   | <u>23,486,596,151</u> | <u>23,486,596,151</u> | <u>22,963,230,039</u> | <u>22,963,230,039</u> |

(1) Savings deposits at Vietnam Public Commercial Joint Stock Bank – Thang Long Branch have terms ranging from 6 months to 12 months, with interest rates ranging from 3.3% to 4.3% per annum. The savings deposit at Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank has a 6 -month term with an interest rate of 3.5% per annum.

(2) Investment in bonds issued by the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development includes:

+ ) Number of bonds: 100 bonds, par value of VND 1,000,000 per bond, issued on 24 December 2020, with a 7-year term. The interest rate is determined according to the Terms and Conditions of the bonds. Interest is paid annually in arrears.

+ ) Number of bonds: 2,000 bonds, par value of VND 100,000 per bond, issued on 30 December 2022, with an 8-year term. The interest rate is determined according to the Terms and Conditions of the bonds. Interest is paid annually in arrears.

**Kosy Joint Stock Company**

B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam.

**Consolidated Financial Statements**  
Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**b) Investments in other entities**

|                                                              | 31/12/2025                    |            |                     | 01/01/2025                    |            |                     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------|-------------------------------|------------|---------------------|
|                                                              | Original cost                 | Fair value | Provision           | Original cost                 | Fair value | Provision           |
|                                                              | VND                           | VND        | VND                 | VND                           | VND        | VND                 |
| <b>Investments in others entities</b>                        | <b>340,530,400,000</b>        | -          | (74,755,201)        | <b>340,049,400,000</b>        | -          | (74,755,201)        |
| - Kosy Bac Lieu Wind Power JSC (1)                           | 221,324,400,000               | -          | -                   | 221,324,400,000               | -          | -                   |
| - Lai Chau 110KV power grid management and operation JSC (2) | 8,206,000,000                 | -          | (74,755,201)        | 7,725,000,000                 | -          | (74,755,201)        |
| - HPL Power Investment Joint Stock Company (3)               | 111,000,000,000               | -          | -                   | 111,000,000,000               | -          | -                   |
|                                                              | <u><b>340,530,400,000</b></u> | <u>-</u>   | <u>(74,755,201)</u> | <u><b>340,049,400,000</b></u> | <u>-</u>   | <u>(74,755,201)</u> |

The Company has not determined the fair value of these investments because they are not listed, and the Vietnamese Accounting Standards and Enterprise Accounting System do not provide guidance on calculating fair value using valuation techniques. The fair value of these financial instruments may differ from their book value.

(1) With respect to the investment in Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company, this company operates under Enterprise Registration Certificate No. 1900664566 dated 2 July 2020. The paid-up charter capital, as stated in the certificate, was VND 621,000,000,000 as at 31 December 2024. As at that date, Kosy Joint Stock Company held a 19.8% equity interest and voting rights in Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company.

(2) Regarding the investment in Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company, this company operates under Enterprise Registration Certificate No. 6200103099 dated 18 June 2019. The charter capital, as stated in the certificate, was VND 67,000,000,000 as at 31 December 2024. As at that date, Kosy Joint Stock Company held an 11.3% equity interest and voting rights in this company.

(3) The investment in HPL Hydropower Investment Joint Stock Company amounted to VND 111,000,000,000, equivalent to an 18.5% ownership interest. The company was established under Enterprise Registration Certificate No. 6200093605 issued by the Lai Chau Department of Planning and Investment on 27 July 2017, and subsequently amended. Its principal business activity is the generation, transmission, and distribution of electricity. As at 31 December 2024, the company was operating normally.

**Kosy Joint Stock Company**B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City,  
Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**5 . LOAN RECEIVABLES**

|                                                      | <u>31/12/2025</u>            | <u>01/01/2025</u>           |
|------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                                      | Value                        | Value                       |
|                                                      | VND                          | VND                         |
| <b>a) Short-term</b>                                 |                              |                             |
| <i>Related parties</i>                               |                              |                             |
| - Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An | 2,495,000,000                | 2,495,000,000               |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu         | 500,000,000                  | 500,000,000                 |
| Các đối tượng khác                                   | 9,854,000,000                | 854,000,000                 |
|                                                      | <u><b>12,849,000,000</b></u> | <u><b>3,849,000,000</b></u> |

**6 . TRADE RECEIVABLES****6.1 Short-term trade receivables**

|                                            | <u>31/12/2025</u>             | <u>01/01/2025</u>             |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                            | Value                         | Value                         |
|                                            | VND                           | VND                           |
| <b>a) Related parties</b>                  | -                             | -                             |
| <b>b) Other parties</b>                    | 159,330,638,489               | 248,878,673,061               |
| - Dong A International Joint Stock Company | 16,001,247,494                | 21,631,298,148                |
| - Northern Power Corporation               | 12,029,624,940                | 12,086,065,487                |
| - Other customers                          | 131,299,766,055               | 215,161,309,426               |
|                                            | <u><b>159,330,638,489</b></u> | <u><b>248,878,673,061</b></u> |

**7 . PREPAYMENTS TO SUPPLIERS****7.1 Short-term prepayments to suppliers**

|                                                          | <u>31/12/2025</u>             | <u>01/01/2025</u>             |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                          | Value                         | Value                         |
|                                                          | VND                           | VND                           |
| <b>a) Related parties</b>                                |                               |                               |
| - Son Phuc Group Joint Stock Company                     | 249,100,001                   | 249,100,001                   |
| <b>b) Other parties</b>                                  |                               |                               |
| - Kscons Construction Joint Stock Company                | 110,442,200,345               | 40,415,800,558                |
| - KPT Vietnam Joint Stock Company                        | 60,764,984,686                | 44,869,448,321                |
| - Capital Infrastructure Investment and Construction JSC | 53,093,144,423                | 47,078,144,423                |
| - Ninh Binh Construction and Infrastructure JSC          | 75,000,000,000                | 75,000,000,000                |
| - Ha Nam Investment - Construction JSC                   | 66,471,747,648                | 45,056,263,102                |
| - Other customers                                        | 87,582,804,436                | 71,614,056,943                |
|                                                          | <u><b>453,603,981,539</b></u> | <u><b>324,282,813,348</b></u> |

**8 . OTHER RECEIVABLES****8.1 Other short-term receivables**

|                                              | 31/12/2025             |           | 01/01/2025             |           |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
|                                              | Amount                 | Provision | Amount                 | Provision |
|                                              | VND                    | VND       | VND                    | VND       |
| - Deposit                                    | 182,957,100            | -         | 182,957,100            | -         |
| - Advance                                    | 332,348,626            | -         | 5,190,073,432          | -         |
| + Mrs. Vu Thi Thuong                         | 24,188,668             | -         | 13,053,262,418         | -         |
| + Other                                      | 308,159,958            | -         | 3,714,811,013          | -         |
| - Other receivables                          | 119,780,660,996        | -         | 119,575,114,914        | -         |
| + Thong Ngan Co., Ltd (1)                    | 31,416,921,000         | -         | 31,416,921,000         | -         |
| + Mr. Nguyen Duc Trang (2)                   | 84,382,651,273         | -         | 84,382,651,273         | -         |
| + Other                                      | 3,981,088,723          | -         | 3,775,542,641          | -         |
| - Remuneration of the BOD, Supervisory Board | 648,996,245            | -         | 447,756,766            | -         |
|                                              | <u>120,944,962,967</u> | <u>-</u>  | <u>125,395,902,212</u> | <u>-</u>  |

**8.2 Other long-term receivables**

|         | 31/12/2025        |           | 01/01/2025        |           |
|---------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|         | Amount            | Provision | Amount            | Provision |
|         | VND               | VND       | VND               | VND       |
| Deposit | 40,000,000        | -         | 40,000,000        | -         |
|         | <u>40,000,000</u> | <u>-</u>  | <u>40,000,000</u> | <u>-</u>  |

(1) Business cooperation contract dated November 6, 2020, for the Da La residential project, Quan Hau town, Quang Binh province.

(2) The compensation costs for land clearance have been paid to the households that are in the process of completing the ownership transfer procedures to the company.

**Kosy Joint Stock Company**

B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam.

**Consolidated Financial Statements**  
Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**9 . PREPAID EXPENSES**

|                                                          | 31/12/2025            |           | 01/01/2025           |           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                          | Original cost         | Provision | Original cost        | Provision |
|                                                          | VND                   | VND       | VND                  | VND       |
| <b>Short-term</b>                                        |                       |           |                      |           |
| - Prepaid expenses for consulting and brokerage services | 1,677,924,263         | -         | 2,724,556,078        | -         |
| - Tools and equipment issued for use                     | 1,263,164,794         | -         | 225,045,886          | -         |
| - Expenses for purchasing insurance and prepaid services | 330,554,024           | -         | 2,320,267,039        | -         |
| - Land clearance compensation expenses                   | 38,558,755            | -         | 95,037,708           | -         |
| - Other short-term prepaid expenses                      | 45,646,690            | -         | 38,558,755           | -         |
| <b>Long-term</b>                                         |                       |           |                      |           |
| - Construction package of operation and clearance roads  | 34,511,585,730        | -         | 45,646,690           | -         |
| - Other long-term prepaid expenses                       | 34,511,585,730        | -         | 3,213,758,279        | -         |
|                                                          | -                     | -         | 3,571,062            | -         |
|                                                          | <b>36,189,509,993</b> | -         | <b>5,941,885,419</b> | -         |

**10 . INVENTORIES**

|                         | 31/12/2025               |           | 01/01/2025               |           |
|-------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|                         | Original cost            | Provision | Original cost            | Provision |
|                         | VND                      | VND       | VND                      | VND       |
| <b>Work in progress</b> |                          |           |                          |           |
| + Kosy Song Cong        | 2,582,733,318,236        | -         | 2,546,906,501,180        | -         |
| + Kosy Lao Cai          | 115,145,979,697          | -         | 114,677,451,977          | -         |
| + Kosy Cau Go           | 426,521,752,561          | -         | 488,696,844,340          | -         |
| + Kosy Gia Sang         | 133,876,852              | -         | 13,317,453,841           | -         |
| + Kosy Bac Giang        | 72,490,573,033           | -         | 72,453,512,142           | -         |
| + Kosy Gia Sang 11      | 288,112,404,545          | -         | 282,539,576,028          | -         |
| + Kosy Ninh Binh        | 461,933,049,661          | -         | 524,381,545,342          | -         |
| + Kosy Ha Nam           | 80,185,488,628           | -         | 75,660,868,934           | -         |
| + Lao Cai - Region 16   | 945,926,989,448          | -         | 809,032,505,080          | -         |
| + Other                 | 144,253,831,869          | -         | 119,411,213,525          | -         |
|                         | 48,029,371,942           | -         | 46,735,529,971           | -         |
|                         | <b>2,582,733,318,236</b> | -         | <b>2,546,906,501,180</b> | -         |

## 11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                                                                                             | Buildings                | Machine,<br>equipment   | Transportation<br>equipment | Management<br>equipment | Total                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                                                                                             | VND                      | VND                     | VND                         | VND                     | VND                      |
| <b>Original cost</b>                                                                                        |                          |                         |                             |                         |                          |
| Beginning balance                                                                                           | 885,548,961,344          | 319,576,924,967         | 36,949,069,819              | 717,170,254             | 1,242,792,126,384        |
| - Purchase in the period                                                                                    | -                        | -                       | 3,430,000,000               | -                       | 3,430,000,000            |
| - Liquidation, disposal                                                                                     | -                        | -                       | (2,768,961,818)             | -                       | (2,768,961,818)          |
| <b>Ending balance of the period</b>                                                                         | <b>885,548,961,344</b>   | <b>319,576,924,967</b>  | <b>37,610,108,001</b>       | <b>717,170,254</b>      | <b>1,243,453,164,566</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b>                                                                             |                          |                         |                             |                         |                          |
| Beginning balance                                                                                           | (88,718,732,992)         | (58,782,957,410)        | (32,164,214,206)            | (470,902,949)           | (180,136,807,557)        |
| - Depreciation for the period                                                                               | (30,089,947,812)         | (19,841,245,016)        | (2,251,337,370)             | (134,036,192)           | (52,316,566,390)         |
| - Liquidation, disposal                                                                                     | -                        | -                       | (2,768,961,818)             | -                       | (2,768,961,818)          |
| <b>Ending balance of the period</b>                                                                         | <b>(118,808,680,804)</b> | <b>(78,624,202,426)</b> | <b>(31,646,589,758)</b>     | <b>(604,939,141)</b>    | <b>(229,684,412,129)</b> |
| <b>Net carrying amount</b>                                                                                  |                          |                         |                             |                         |                          |
| Beginning of the period                                                                                     | 796,830,228,352          | 260,793,967,557         | 4,784,855,613               | 246,267,305             | 1,062,655,318,827        |
| <b>Ending of the period</b>                                                                                 | <b>766,740,280,540</b>   | <b>240,952,722,541</b>  | <b>5,963,518,243</b>        | <b>112,231,113</b>      | <b>1,013,768,752,437</b> |
| - Ending net book value of tangible fixed assets at the end of the period pledged as loan securities (VND): |                          |                         |                             |                         | 1,013,656,521,326        |
| - Cost of fully depreciated tangible fixed assets at the end of the period but still in use (VND):          |                          |                         |                             |                         | 28,703,982,727           |

## 12 . GOODWILL

## Hydropower Investment Construction Consulting JSC

|                                     | 31/12/2025             | Total                  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| <b>Original cost</b>                |                        |                        |
| Beginning balance                   | 171,400,643,443        | 171,400,643,443        |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>171,400,643,443</b> | <b>171,400,643,443</b> |
| <b>Accumulated allocation</b>       |                        |                        |
| Beginning balance                   | 52,848,531,727         | 52,848,531,727         |
| - Allocation in the period          | 17,140,064,344         | 17,140,064,344         |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>69,988,596,071</b>  | <b>69,988,596,071</b>  |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>118,552,111,716</b> | <b>118,552,111,716</b> |
| Beginning of the period             | 101,412,047,372        | 101,412,047,372        |
| <b>Ending of the period</b>         | <b>101,412,047,372</b> | <b>101,412,047,372</b> |

## 13 . LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

|                                                                                                 | 01/01/2025               |                          | During the year          |                          | 31/12/2025               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                 | Outstanding              | Amount can be paid       | Increase                 | Decrease                 | Outstanding              | Amount can be paid       |
|                                                                                                 | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>Short-term loans</b>                                                                         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Short-term loans                                                                                |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| + Vietnam-Russia Joint Venture Bank - Head Office                                               | 546,837,161,225          | 546,837,161,225          | 1,182,159,074,746        | 1,144,729,787,004        | 584,266,448,967          | 584,266,448,967          |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) - Dong Anh Branch     | 114,322,000,000          | 114,322,000,000          | 221,886,509,293          | 235,958,509,293          | 100,250,000,000          | 100,250,000,000          |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV) - Ngoc Khanh Branch | 31,591,000,000           | 31,591,000,000           | 91,066,943,013           | 92,688,943,013           | 29,969,000,000           | 29,969,000,000           |
| + Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch                                | 30,000,000,000           | 30,000,000,000           | 61,412,426,078           | 61,412,426,078           | 30,000,000,000           | 30,000,000,000           |
| + Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank) - Head Office Branch (*)              | 92,166,662,000           | 92,166,662,000           | 232,000,000,000          | 204,166,662,000          | 120,000,000,000          | 120,000,000,000          |
| + Bao Viet Joint Stock Commercial Bank - Transaction Office Branch                              | 95,450,000,000           | 95,450,000,000           | 264,606,040,577          | 227,114,137,719          | 132,941,902,858          | 132,941,902,858          |
| + LienViet Post Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch                                 | 100,000,000,000          | 100,000,000,000          | 203,364,543,858          | 203,364,543,858          | 100,000,000,000          | 100,000,000,000          |
| + Vietnam Foreign Trade Joint Stock Commercial Bank (Vietcombank) - Transaction Office Branch   | 50,000,000,000           | 50,000,000,000           | 107,800,000,000          | 100,000,000,000          | 57,800,000,000           | 57,800,000,000           |
| + Other                                                                                         | 20,000,000,000           | 20,000,000,000           | -                        | 20,000,000,000           | -                        | -                        |
| Current portion of long-term loans                                                              | 13,307,499,225           | 13,307,499,225           | 22,611,927               | 24,565,043               | 13,305,546,109           | 13,305,546,109           |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hung Mai Branch               | 354,921,050,063          | 354,921,050,063          | 253,797,005,303          | 150,803,517,478          | 457,914,537,888          | 457,914,537,888          |
| + Bionature Vietnam Joint Stock Company                                                         | 267,550,270,808          | 267,550,270,808          | 127,253,005,303          | 53,501,518,181           | 341,301,757,930          | 341,301,757,930          |
| + Hai Phat Real Estate Investment and Trading JSC                                               | 732,293,637              | 732,293,637              | -                        | -                        | 732,293,637              | 732,293,637              |
| + Toyota Vietnam Financial Services Co., Ltd.                                                   | 838,485,618              | 838,485,618              | -                        | -                        | 838,485,618              | 838,485,618              |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch                            | -                        | -                        | 2,744,000,000            | 2,351,999,996            | 392,000,004              | 392,000,004              |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Lai Chau Branch               | -                        | -                        | 41,800,000,000           | 31,349,999,301           | 10,450,000,699           | 10,450,000,699           |
|                                                                                                 | 85,800,000,000           | 85,800,000,000           | 82,000,000,000           | 63,600,000,000           | 104,200,000,000          | 104,200,000,000          |
|                                                                                                 | <b>901,758,211,288</b>   | <b>901,758,211,288</b>   | <b>1,435,956,080,049</b> | <b>1,295,533,304,482</b> | <b>1,042,180,986,855</b> | <b>1,042,180,986,855</b> |
| <b>Long-term loans</b>                                                                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hung Mai Branch               | 423,834,400,026          | 423,834,400,026          | -                        | 127,253,005,303          | 296,581,394,723          | 296,581,394,723          |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch                            | -                        | -                        | 31,349,999,301           | -                        | 31,349,999,301           | 31,349,999,301           |
| + Toyota Vietnam Financial Services Co., Ltd.                                                   | -                        | -                        | 2,221,333,328            | -                        | 2,221,333,328            | 2,221,333,328            |
| + Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch                                | -                        | -                        | 249,994,000              | -                        | 249,994,000              | 249,994,000              |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) - Hoa Binh Branch     | -                        | -                        | 30,000,000,000           | -                        | 30,000,000,000           | 30,000,000,000           |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Lai Chau Branch               | 738,172,899,848          | 738,172,899,848          | -                        | 82,000,000,000           | 656,172,899,848          | 656,172,899,848          |
|                                                                                                 | <b>1,162,007,299,874</b> | <b>1,162,007,299,874</b> | <b>63,821,326,629</b>    | <b>209,253,005,303</b>   | <b>1,016,575,621,200</b> | <b>1,016,575,621,200</b> |

**Kosy Joint Stock Company**

B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam.

**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**14 . TRADE PAYABLES**

**14.1 Short-term trade payables**

|                                                          | 31/12/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                          | Outstanding balance    | Amount can be paid     | Outstanding balance    | Amount can be paid     |
|                                                          | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Related parties</b>                                |                        |                        |                        |                        |
| - Dong Tay Infrastructure Investment and Development JSC | -                      | -                      | 209,280,000            | 209,280,000            |
| <b>b) Other parties</b>                                  |                        |                        | 209,280,000            | 209,280,000            |
| - GIAVICO Energy Investment and Development JSC          | 133,453,243,485        | 133,453,243,485        | 144,373,524,161        | 144,373,524,161        |
| - MBG Group Joint Stock Company                          | 11,442,037,268         | 11,442,037,268         | -                      | -                      |
| - Licogi 13 JSC - Infrastructure Mechanics               | 48,170,914,038         | 48,170,914,038         | 10,804,505,518         | 10,804,505,518         |
| - Dong Do Architectural and Construction Consulting JSC  | 4,141,055,926          | 4,141,055,926          | 4,141,055,926          | 4,141,055,926          |
| - Minh Cuong Mechanical Construction Trading JSC         | 1,899,219,629          | 1,899,219,629          | -                      | -                      |
| - Other                                                  | 3,909,652,000          | 3,909,652,000          | 3,909,652,000          | 3,909,652,000          |
|                                                          | 63,890,364,624         | 63,890,364,624         | 125,518,310,717        | 125,518,310,717        |
|                                                          | <b>133,453,243,485</b> | <b>133,453,243,485</b> | <b>144,582,804,161</b> | <b>144,582,804,161</b> |

**15 . PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS**

**15.1 Short-term prepayments from customers**

|                           | 31/12/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | Outstanding balance   | Amount can be paid    | Outstanding balance   | Amount can be paid    |
|                           | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Related parties</b> |                       |                       |                       |                       |
| -                         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>b) Other parties</b>   |                       |                       |                       |                       |
| - Bionature Viet Nam JSC  | 19,962,350,652        | 19,962,350,652        | 18,579,917,670        | 18,579,917,670        |
| - Ninh Manh Dung          | 1,883,974,956         | 1,883,974,956         | 1,883,974,956         | 1,883,974,956         |
| - Tran Thi Bich Hanh      | 6,073,185,668         | 6,073,185,668         | 5,346,705,922         | 5,346,705,922         |
| - Nguyen Van Xuat         | 2,403,385,873         | 2,403,385,873         | 2,403,385,873         | 2,403,385,873         |
| - Others                  | 5,711,706,008         | 5,711,706,008         | 5,711,706,008         | 5,711,706,008         |
|                           | 3,890,098,147         | 3,890,098,147         | 3,234,144,911         | 3,234,144,911         |
|                           | <b>19,962,350,652</b> | <b>19,962,350,652</b> | <b>18,579,917,670</b> | <b>18,579,917,670</b> |

**Kosy Joint Stock Company**

B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City, Vietnam.

**Consolidated Financial Statements**  
Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**16 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET**

|                                     | Tax receivable at<br>beginning of period | Tax payable at<br>beginning of period | Tax payable in the<br>period | Tax paid in the<br>period | Tax receivable end<br>of the period | Tax payable end of<br>the period |
|-------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
|                                     | VND                                      | VND                                   | VND                          | VND                       | VND                                 | VND                              |
| Value added tax                     | 53,920,170                               | 13,197,718,142                        | 25,736,548,710               | 15,077,755,692            | -                                   | 23,802,590,990                   |
| Special excise tax                  | -                                        | -                                     | -                            | -                         | -                                   | -                                |
| Export, import duties               | -                                        | -                                     | -                            | -                         | -                                   | -                                |
| Corporate income tax                | 2,631,528,627                            | 21,851,645,394                        | 9,005,060,734                | 19,575,764,887            | 725,533,505                         | 11,280,941,241                   |
| Personal income tax                 | -                                        | 357,597,338                           | 689,121,388                  | 292,399,123               | -                                   | 754,319,603                      |
| Natural resource tax                | -                                        | 972,742,419                           | 12,854,058,016               | 13,347,206,802            | -                                   | 479,593,633                      |
| Land tax and land rental            | -                                        | 114,397,862,361                       | (12,492,633,460)             | 29,777,183,276            | -                                   | 72,128,045,625                   |
| Other taxes                         | -                                        | 17,225,671                            | 697,058,477                  | 714,284,148               | -                                   | -                                |
| Fees, charges and other<br>payables | -                                        | 716,827,176                           | 6,846,819,519                | 6,665,974,131             | -                                   | 897,672,564                      |
|                                     | <b>2,685,448,797</b>                     | <b>151,511,618,501</b>                | <b>43,336,033,384</b>        | <b>85,450,568,059</b>     | <b>725,533,505</b>                  | <b>109,343,163,656</b>           |

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

**Kosy Joint Stock Company**B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi  
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**17 . ACCRUED EXPENSES**

|                                                       | <u>31/12/2025</u>      | <u>01/01/2025</u>     |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                       | VND                    | VND                   |
| <b>a) Short-term accrued expenses</b>                 |                        |                       |
| Accrued interest                                      | 1,878,140,382          | 1,325,003,478         |
| Accrued costs of properties or finished products sold | 145,941,795,874        | 92,556,758,408        |
| Other accrued expenses                                | 3,028,980,116          | -                     |
| Accrued value of assets Nam Pac 1 factory             | 1,484,453,908          | 1,484,453,908         |
| Accrued value of assets Nam Pac 2 factory             | 818,001,016            | 818,001,016           |
|                                                       | <u>153,151,371,296</u> | <u>96,184,216,810</u> |

**18 . OTHER PAYABLES****18.1 Other short-term payables**

|                                                      | <u>31/12/2025</u>     | <u>01/01/2025</u>     |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | VND                   | VND                   |
| <b>a) Detailed by content</b>                        |                       |                       |
| Trade union fee, social insurance, health insurance, | 180,817,210           | 180,817,210           |
| Social insurance                                     | 629,691,085           | 1,312,608,546         |
| Health insurance                                     | 138,395,743           | 28,548,450            |
| Unemployment insurance                               | 61,912,535            | 12,688,200            |
| Short-term deposits, collateral received             | 12,332,205,483        | 13,182,205,483        |
| Other payables                                       | 21,403,702,976        | 22,083,948,855        |
| - <i>Tien Minh Trading Company Limited</i>           | 17,837,454,824        | 17,837,454,824        |
| - <i>Other payables</i>                              | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |
| - <i>Other payables</i>                              | 1,566,248,152         | 2,246,494,031         |
|                                                      | <u>34,746,725,032</u> | <u>36,800,816,744</u> |

## 19 . OWNER'S EQUITY

## a) Changes in owner's equity

|                                      | Contributed capital<br>VND | Undistributed<br>profit after tax<br>VND | Capital expenditure<br>fund<br>VND | Total<br>VND             |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Beginning balance of previous period | 2,164,813,350,000          | 124,985,941,358                          | 7,096,801,999                      | 2,296,896,093,357        |
| Increase in capital                  | -                          | -                                        | -                                  | -                        |
| Profit/(loss) of the previous period | -                          | 21,434,709,645                           | 304,584,145                        | 21,739,293,790           |
| Ending balance of previous period    | <u>2,164,813,350,000</u>   | <u>146,420,651,003</u>                   | <u>7,401,386,144</u>               | <u>2,318,635,387,147</u> |
| Profit/(loss) of the current period  | -                          | 18,838,681,430                           | 120,612,314                        | 18,959,293,744           |
| Ending balance of current period     | <u>2,164,813,350,000</u>   | <u>165,259,332,433</u>                   | <u>7,521,998,458</u>               | <u>2,337,594,680,891</u> |

## b) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

|                                  | Quarter IV, 2025<br>VND | Quarter IV, 2024<br>VND |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Owner's invested capital         |                         |                         |
| - At the beginning of the period | 2,164,813,350,000       | 2,164,813,350,000       |
| - Increase in the period         |                         |                         |
| - Decrease in the period         |                         |                         |
| - At the end of the period       | 2,164,813,350,000       | 2,164,813,350,000       |
| - Dividend paid in the period    |                         |                         |

## c) Share

|                                         | 31/12/2025  | 01/01/2025  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| Quantity of authorized issuing shares   | 216,481,335 | 216,481,335 |
| Quantity of issued shares               | 216,481,335 | 216,481,335 |
| - Common shares                         | 216,481,335 | 216,481,335 |
| Quantity of repurchased shares          | -           | -           |
| Quantity of circulated shares           | 216,481,335 | 216,481,335 |
| - Common shares                         | 216,481,335 | 216,481,335 |
| Par value per stock: VND 10000. / stock |             |             |

**Kosy Joint Stock Company**B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi  
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**20 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

|                                     | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                     | VND                     | VND                     |
| Revenue from sale of goods          | 346,767,489,778         | 328,825,123,463         |
| Revenue from business of properties | 158,326,420,352         | 61,579,979,317          |
| Revenue from sale of service        | 35,636,238,551          | 45,148,448,642          |
|                                     | <u>540,730,148,681</u>  | <u>435,553,551,422</u>  |

**21 . COST OF GOODS SOLD**

|                             | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                             | VND                     | VND                     |
| Cost of goods sold          | 332,706,388,240         | 318,252,544,832         |
| Cost of finished goods sold | 130,792,973,870         | 49,878,100,851          |
| Cost of servist             | 26,403,079,388          | 30,735,763,590          |
|                             | <u>489,902,441,498</u>  | <u>398,866,409,273</u>  |

**22 . FINANCIAL INCOME**

|                         | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                         | VND                     | VND                     |
| Interest income         | 2,128,349,965           | 2,411,318,081           |
| Other financial incomes | -                       | -                       |
|                         | <u>2,128,349,965</u>    | <u>2,411,318,081</u>    |

**23 . FINANCIAL EXPENSES**

|                          | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | VND                     | VND                     |
| Interest expenses        | 29,412,012,307          | 24,200,712,751          |
| Other financial expenses | -                       | 574,001,111             |
|                          | <u>29,412,012,307</u>   | <u>24,774,713,862</u>   |

**24 . SELLING EXPENSES**

|                                  | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | VND                     | VND                     |
| Labour expenses                  | 159,100,498             | 129,010,501             |
| Expenses of outsourcing services | 3,028,980,116           | 2,292,670,117           |
|                                  | <u>3,188,080,614</u>    | <u>2,421,680,618</u>    |

**25 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE**

|                                  | <u>Quarter IV, 2025</u> | <u>Quarter IV, 2024</u> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | VND                     | VND                     |
| Raw materials                    | -                       | 6,864,697               |
| Labour expenses                  | 1,571,204,344           | 1,544,847,219           |
| Depreciation expenses            | 242,306,781             | 779,707,731             |
| Tax, Charge, Fee                 | -                       | -                       |
| Expenses of outsourcing services | 1,509,663,556           | 1,501,591,078           |
| Other expenses in cash           | 70,000,000              | 451,457,136             |
| Allocation of goodwill           | 4,285,016,086           | 4,285,016,086           |
|                                  | <u>7,678,190,767</u>    | <u>8,569,483,947</u>    |

**Kosy Joint Stock Company**B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi  
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**  
Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025**26 . OTHER INCOME**

|        | <b>Quarter IV, 2025</b> | <b>Quarter IV, 2024</b> |
|--------|-------------------------|-------------------------|
|        | VND                     | VND                     |
| Others | -                       | 20,500                  |
|        | <u>-</u>                | <u>20,500</u>           |

**27 . OTHER EXPENSES**

|        | <b>Quarter IV, 2025</b> | <b>Quarter IV, 2024</b> |
|--------|-------------------------|-------------------------|
|        | VND                     | VND                     |
| Fines  | 7,400,710,864           | 85,000,000              |
| Others | -                       | 374,514,434             |
|        | <u>7,400,710,864</u>    | <u>459,514,434</u>      |

**28 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

|                                      | <b>Quarter IV, 2025</b> | <b>Quarter IV, 2024</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                      | VND                     | VND                     |
| Current corporate income tax expense | 4,459,046,691           | 1,139,262,096           |
|                                      | <u>4,459,046,691</u>    | <u>1,139,262,096</u>    |

**28 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**

List and relation between related parties and the Company detail as follows:

| <b>Related parties</b>                               | <b>Relation</b>                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Son Phuc Joint Stock Company Group                 | A company owned by a close family member of the Chairman of the Board of Directors.                   |
| - Dong Tay Infrastructure Development Consulting JSC | A company with a General Director who is also the Vice Chairman of the Board of Directors of Kosy JSC |

Except for the information with related parties are presented at Notes above, the Company has the transactions during the period and balances with related parties as follows:

**Balance**

|                                                      | <b>Transaction name</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Advance</b>                                       |                         | VND               | VND               |
| - Son Phuc Group JSC                                 | Advance for services    | 249,100,001       | 249,100,001       |
| <b>Payment</b>                                       |                         |                   |                   |
| - Dong Tay Infrastructure Development Consulting JSC | Rent a car              | -                 | 209,280,000       |

**Kosy Joint Stock Company**B6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi  
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

**Remuneration to members of Board of Management:**

| No. | Name                  | Tittle                                | Quarter IV, 2025   | Quarter IV, 2024   |
|-----|-----------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|     |                       |                                       | VND                | VND                |
| 1   | Mr. Nguyen Viet Cuong | Chairman                              | 136,830,000        | 112,980,000        |
| 2   | Ms. Nguyen Thi Hang   | Vice Chairman                         | 88,830,000         | 73,980,000         |
| 3   | Mr. Do Quoc Viet      | Member and Deputy<br>General Director | 178,769,999        | 145,740,000        |
|     |                       |                                       | <b>404,429,999</b> | <b>332,700,000</b> |

**Remuneration to members of Supervisory Board**

| No. | Name                  | Tittle | Quarter IV, 2025  | Quarter IV, 2024  |
|-----|-----------------------|--------|-------------------|-------------------|
|     |                       |        | VND               | VND               |
| 1   | Ms. Tran Thi Thu Hoai | Member | 3,000,000         | 3,000,000         |
| 2   | Ms. Tran Thi Thu Ha   | Member | 3,000,000         | 3,000,000         |
| 3   | Mr. Ha Viet Hung      | Head   | 6,000,000         | 6,000,000         |
|     |                       |        | <b>12,000,000</b> | <b>12,000,000</b> |

**Salary of General Director and other managers:**

| No. | Name                       | Tittle           | Quarter IV, 2025   | Quarter IV, 2024   |
|-----|----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
|     |                            |                  | VND                | VND                |
| 1   | Ms. Nguyen Thi Phuong Thao | Deputy General   | 123,325,000        | -                  |
| 2   | Mr. Nguyen Duc Diep        | Deputy General   | 152,910,000        | 130,950,000        |
| 3   | Mr. Nguyen Viet Thung      | Deputy General   | 139,716,521        | 93,011,408         |
| 4   | Ms. Pham Thi Thang         | Deputy General   | 138,270,000        | -                  |
| 5   | Mr. Nguyen Quoc Hung       | Chief accountant | 123,240,000        | 123,270,000        |
|     |                            |                  | <b>677,461,521</b> | <b>347,231,408</b> |

**29 Corresponding figures**

Comparative figures are figures on the Consolidated Financial Statements for the period from January 1, 2024 to December 31, 2024 prepared by the company and the consolidated report dated December 31, 2024 has been reviewed by UHY Auditing and Consulting LLC.

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 January 2026  
Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong