

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 42/2026/CBTT-KOS

No.: 42/2026/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Hanoi, January 30, 2026

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
KOSY**

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: your signing
location here
Date: 2026-01-30 10:53:49
Foxit PhantomPDF Version:
10.0.1

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: 24th 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

2. Nội dung của thông tin công bố

Contents of the information disclosed

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025.

Separate 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/

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/



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

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

Tài liệu đính kèm:

Enclosures:

- Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025.
- Separate 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 RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Quý IV năm 2025

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính riêng**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.338.315.194.778	3.261.115.007.708
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.134.286.475	6.068.785.304
111	1. Tiền		1.134.286.475	6.068.785.304
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	23.386.596.151	22.663.230.039
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		23.386.596.151	22.663.230.039
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		717.700.747.174	673.735.764.953
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	147.075.603.533	236.634.207.574
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	451.798.925.057	314.480.927.111
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	118.826.218.584	122.620.630.268
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.582.733.318.236	2.546.906.501.180
141	1. Hàng tồn kho		2.582.733.318.236	2.546.906.501.180
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.360.246.742	11.740.726.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	1.677.924.263	2.724.556.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.956.788.974	6.330.721.357
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		725.533.505	2.685.448.797
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		752.269.100.710	741.997.837.733
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7	40.000.000	40.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		40.000.000	40.000.000
220	II. Tài sản cố định	11	6.075.749.356	5.031.122.918
221	1. Tài sản cố định hữu hình		6.075.749.356	5.031.122.918
222	- Nguyên giá		38.495.918.255	37.834.880.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.420.168.899)	(32.803.757.155)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	10.328.951.354	1.102.314.815
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.328.951.354	1.102.314.815
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	735.824.400.000	735.824.400.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		514.500.000.000	514.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		221.324.400.000	221.324.400.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.090.584.295.488	4.003.112.845.441

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính riêng**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.716.001.584.862	1.658.598.877.207
310	I. Nợ ngắn hạn		1.355.598.863.510	1.234.764.477.181
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	108.648.886.211	131.237.021.862
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	19.962.350.652	18.579.917.670
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	103.684.313.293	139.217.430.021
314	4. Phải trả người lao động		2.618.620.404	2.231.245.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	150.848.916.372	93.881.761.886
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	31.854.789.723	33.658.889.201
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	937.980.986.855	815.958.211.288
330	II. Nợ dài hạn	17	360.402.721.352	423.834.400.026
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		360.402.721.352	423.834.400.026
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	18	2.374.582.710.626	2.344.513.968.234
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.374.582.710.626	2.344.513.968.234
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		209.769.360.626	179.700.618.234
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		179.700.618.234	156.050.467.361
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		30.068.742.392	23.650.150.873
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.090.584.295.488	4.003.112.845.441

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Chức tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2025		Quý IV năm 2024		Lũy kế quý này năm nay		Lũy kế đến quý này năm trước	
			VND		VND		VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	505.093.910.130		390.405.102.780		1.401.536.323.072		1.290.610.148.203	
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		505.093.910.130		390.405.102.780		1.401.536.323.072		1.290.610.148.203	
11	3. Giá vốn hàng bán	20	463.499.362.110		368.130.645.683		1.289.071.073.286		1.190.215.719.621	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.594.548.020		22.274.457.097		112.465.249.786		100.394.428.582	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	2.049.547.013		2.385.409.438		8.691.127.248		9.589.502.603	
22	6. Chi phí tài chính	22	16.587.745.507		12.257.146.390		48.716.121.532		50.163.194.433	
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		16.587.745.507		11.735.315.289		45.769.663.549		43.377.370.430	
25	7. Chi phí bán hàng	23	3.188.080.614		2.421.680.618		4.541.387.998		8.800.666.740	
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	3.393.174.681		4.284.467.861		17.244.227.673		16.375.060.341	
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.475.094.231		5.696.571.666		50.654.639.831		34.645.009.671	
31	9. Thu nhập khác		-		-		90.909.091		-	
32	10. Chi phí khác	25	7.278.845.929		85.000.000		9.823.656.971		1.108.161.782	
40	11. Lợi nhuận khác		(7.278.845.929)		(85.000.000)		(9.732.747.880)		(1.108.161.782)	
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.196.248.302		5.611.571.666		40.921.891.951		33.536.847.889	
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	4.420.644.954		1.139.262.096		10.853.149.559		9.886.697.016	
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.775.603.348		4.472.309.570		30.068.742.392		23.650.150.873	

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Chức danh HĐQT



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	40.921.891.951	33.536.847.889
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.385.373.562	4.317.433.857
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(8.691.127.248)	(9.589.502.603)
06	- Chi phí lãi vay	45.769.663.549	43.377.370.430
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	80.385.801.814	71.642.149.573
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(58.716.374.244)	68.557.223.804
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)	8.550.152.927	46.734.284
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	1.046.631.815	7.801.730.724
14	- Tiền lãi vay đã trả	(49.426.075.868)	(58.216.933.976)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(14.558.500.929)	(7.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(68.545.181.541)	9.707.803.849
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(3.430.000.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	90.909.091	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(6.413.826.363)	(7.905.103.101)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	5.690.460.251	500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	8.210.445.205	1.027.510.757
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	4.147.988.184	(6.377.592.344)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu đi vay	1.257.244.525.177	1.147.189.791.817
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(1.197.781.830.649)	(1.147.469.317.357)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	59.462.694.528	(279.525.540)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(4.934.498.829)	3.050.685.965
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	6.068.785.304	3.018.099.339
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1.134.286.475	6.068.785.304

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*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.

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 chính của Công ty là:

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

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công

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

Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh

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

Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần và các Công ty con ("Tập đoàn") cho Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty cổ phần/ cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty cổ phần được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	441.028.026	945.431.917
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	693.258.449	5.123.353.387
	1.134.286.475	6.068.785.304

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- CN Thăng Long	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long	17.925.612.133	17.925.612.133	17.395.858.669	17.395.858.669
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Hội Sở	5.429.604.018	5.429.604.018	5.237.371.370	5.237.371.370
Đầu tư dài hạn	31.380.000	31.380.000	30.000.000	30.000.000
	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039

(*) 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 - 4,8%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm.

4.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	514.500.000.000	514.500.000.000	514.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	221.324.400.000	221.324.400.000	-
	735.824.400.000	735.824.400.000	735.824.400.000	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty CP quốc tế Đông Á	16.001.247.494	21.631.298.148
- Công ty TNHH MTV thương mại thép Việt	102.357.108	24.710.966.304
- Các khách hàng khác	130.971.998.931	190.291.943.122
	<u>147.075.603.533</u>	<u>236.634.207.574</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan		
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
b) Bên khác		
- Công ty cổ phần 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	85.777.747.954	61.812.170.706
	<u>451.798.925.057</u>	<u>314.480.927.111</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
- Tạm ứng	332.348.626	3.825.005.543
+ Bà Vũ Thị Thương	24.188.668	1.475.262.419
+ Các đối tượng khác	308.159.958	2.349.743.124
- Phải thu khác	117.661.916.613	118.164.910.859
+ 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	1.862.344.340	2.365.338.586
- Thù lao HDQT, BKS	648.996.245	447.756.766
	<u>118.826.218.584</u>	<u>122.620.630.268</u>

b) Phải thu dài hạn khác

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>

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

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

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	-	-	225.045.886	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.263.164.794	-	2.320.267.039	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	330.554.024	-	95.037.708	-
- Kinh phí GPMB	38.558.755	-	38.558.755	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.646.690	-	45.646.690	-
	1.677.924.263	-	2.724.556.078	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.582.733.318.236	-	2.546.906.501.180	-
	2.582.733.318.236	-	2.546.906.501.180	-

Chi tiết

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

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
- Dự án điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Di Linh	843.055.556	843.055.556
- Văn phòng Rox Tower	9.226.636.539	-
	10.328.951.354	1.102.314.815

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
- 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	-	203.640.000	37.575.108.001	717.170.254	38.495.918.255
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	-	(203.640.000)	(32.129.214.206)	(470.902.949)	(32.803.757.155)
- Khấu hao trong kỳ	-	-	(2.251.337.370)	(134.036.192)	(2.385.373.562)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Số dư cuối kỳ	-	(203.640.000)	(31.611.589.758)	(604.939.141)	(32.420.168.899)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	4.784.855.613	246.267.305	5.031.122.918
Tại ngày cuối kỳ	-	-	5.963.518.243	112.231.113	6.075.749.356

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.963.518.245 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 28.703.982.727 VND

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

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan				
Công ty cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	-	209.280.000	209.280.000
			209.280.000	209.280.000
b) Bên khác				
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	108.648.886.211	108.648.886.211	131.027.741.862	131.027.741.862
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam	48.170.914.038	48.170.914.038	10.804.505.518	10.804.505.518
- Các đối tượng khác	1.899.219.629	1.899.219.629	-	-
	54.437.696.618	54.437.696.618	116.082.180.418	116.082.180.418
	108.648.886.211	108.648.886.211	131.237.021.862	131.237.021.862

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	53.920.170	7.662.846.517	18.247.197.167	6.242.711.073	-	19.613.412.441
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.631.528.627	16.853.885.996	8.947.154.437	14.558.500.929	725.533.505	11.242.539.504
Thuế thu nhập cá nhân	-	285.609.476	591.611.307	176.905.060	-	700.315.723
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	114.397.862.361	(12.492.633.460)	29.777.183.276	-	72.128.045.625
Các loại thuế khác	-	17.225.671	694.058.477	711.284.148	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.291.453.775	2.291.453.775	-	-
	2.685.448.797	139.217.430.021	18.278.841.703	53.758.038.261	725.533.505	103.684.313.293

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính riêng

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

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.878.140.382	1.325.003.478
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	145.941.795.874	92.556.758.408
Chi phí phải trả khác	3.028.980.116	-
	150.848.916.372	93.881.761.886

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	179.579.407	1.312.608.546
Bảo hiểm y tế	131.611.993	28.548.450
Bảo hiểm thất nghiệp	58.143.785	12.688.200
Phải trả về cổ phần hóa		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.332.205.483	13.182.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.972.431.845	18.942.021.312
- Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824
- Phải trả khác	1.134.977.021	1.104.566.488
	31.854.789.723	33.658.889.201

17 - VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - số Giao Dịch	546.837.161.225	546.837.161.225	1.182.159.074.746	1.144.729.787.004	584.266.448.967	584.266.448.967
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	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 Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	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 Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	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 Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sứ (*)	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 Bảo Việt - CN Số giao dịch	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 Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	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 Ngoại thương Việt Nam - CN Số Giao dịch	50.000.000.000	50.000.000.000	107.800.000.000	100.000.000.000	57.800.000.000	57.800.000.000
+ Các cá nhân khác	20.000.000.000	20.000.000.000	22.611.927	24.565.043	13.305.546.109	13.305.546.109
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	13.307.499.225	13.307.499.225	171.797.005.303	87.203.517.478	353.714.537.888	353.714.537.888
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	269.121.050.063	269.121.050.063	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 BDS 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
	815.958.211.288	815.958.211.288	1.353.956.080.049	1.231.933.304.482	937.980.986.855	937.980.986.855
b) Vay dài hạn						
+ 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
	423.834.400.026	423.834.400.026	63.821.326.629	127.253.005.303	360.402.721.352	360.402.721.352

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.164.813.350.000	156.050.467.361	2.320.863.817.361
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	23.650.150.873	23.650.150.873
Số dư cuối kỳ trước	2.164.813.350.000	179.700.618.234	2.344.513.968.234
Số dư đầu kỳ này	2.164.813.350.000	179.700.618.234	2.344.513.968.234
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	30.068.742.392	30.068.742.392
Số dư cuối kỳ này	2.164.813.350.000	209.769.360.626	2.374.582.710.626

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

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

c) Cổ phiếu

	31/12/2025	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, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

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

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	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
	505.093.910.130	390.405.102.780
20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	332.706.388.240	318.252.544.832
Giá vốn của thành phẩm đã bán	130.792.973.870	49.878.100.851
	463.499.362.110	368.130.645.683
21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.049.547.013	2.385.409.438
	2.049.547.013	2.385.409.438
22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	16.587.745.507	11.735.315.289
Chi phí tài chính khác	-	521.831.101
	16.587.745.507	12.257.146.390
23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	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
	3.188.080.614	2.421.680.618
24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	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
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.509.663.556	1.503.883.603
Chi phí khác bằng tiền	70.000.000	449.082.111
	3.393.174.681	4.284.385.361
25 . CHI PHÍ KHÁC	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	7.278.845.929	85.000.000
	7.278.845.929	85.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính riêng

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

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.420.644.954	1.139.262.096
	4.420.644.954	1.139.262.096

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đồng 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 cổ phần còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và sổ dư với các bên liên quan như sau:

Sổ dư cuối kỳ

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

Thu nhập của 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 quản trị	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
			404.429.999	332.700.000

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
			12.000.000	12.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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
			677.461.521	347.231.408

28 Số liệu so sánh:

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

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

Y
R

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

KOSY JOINT STOCK COMPANY

Quarter IV, 2025



INDEX

	Page
Separate Statement of Financial position	01 - 02
Separate Statement of income	03
Separate Statement of Cash flows	04
Notes to the Separate Financial Statements	05 - 24

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 Dec 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. CURRENT ASSETS		3,338,315,194,778	3,261,115,007,708
110	I. Cash and cash equivalents	3	1,134,286,475	6,068,785,304
111	1. Cash		1,134,286,475	6,068,785,304
120	II. Short-term investments	4	23,386,596,151	22,663,230,039
123	1. Held-to-maturity investments		23,386,596,151	22,663,230,039
130	III. Short-term receivables		717,700,747,174	673,735,764,953
131	1. Short-term trade receivables	5	147,075,603,533	236,634,207,574
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	451,798,925,057	314,480,927,111
136	3. Other short-term receivables	7	118,826,218,584	122,620,630,268
140	IV. Inventories	9	2,582,733,318,236	2,546,906,501,180
141	1. Inventories		2,582,733,318,236	2,546,906,501,180
150	V. Other short-term assets		13,360,246,742	11,740,726,232
151	1. Short-term prepaid expenses	8	1,677,924,263	2,724,556,078
152	2. Deductible VAT		10,956,788,974	6,330,721,357
153	3. Taxes and other receivables from the State		725,533,505	2,685,448,797
200	B. NON-CURRENT ASSETS		752,269,100,710	741,997,837,733
210	I. Long-term receivables	7	40,000,000	40,000,000
216	1. Other long-term receivables		40,000,000	40,000,000
220	II. Fixed assets	11	6,075,749,356	5,031,122,918
221	1. Tangible fixed assets		6,075,749,356	5,031,122,918
222	- Historical cost		38,495,918,255	37,834,880,073
223	- Accumulated depreciation		(32,420,168,899)	(32,803,757,155)
240	IV. Long-term assets in progress	10	10,328,951,354	1,102,314,815
242	1. Construction in progress		10,328,951,354	1,102,314,815
250	V. Long-term investments	4	735,824,400,000	735,824,400,000
251	1. Investments in subsidiaries		514,500,000,000	514,500,000,000
253	2. Equity investments in other entities		221,324,400,000	221,324,400,000
270	TOTAL ASSETS		4,090,584,295,488	4,003,112,845,441

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 Dec 2025

(Continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. LIABILITIES		1,716,001,584,862	1,658,598,877,207
310	I. Current liabilities		1,355,598,863,510	1,234,764,477,181
311	1. Short-term trade payables	12	108,648,886,211	131,237,021,862
312	2. Short-term prepayments from customers	13	19,962,350,652	18,579,917,670
313	3. Taxes and other payables to State budget	14	103,684,313,293	139,217,430,021
314	4. Payables to employees		2,618,620,404	2,231,245,253
315	5. Short-term accrued expenses	15	150,848,916,372	93,881,761,886
319	6. Other short-term payables	16	31,854,789,723	33,658,889,201
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilit	17	937,980,986,855	815,958,211,288
330	II. Non-current liabilities	17	360,402,721,352	423,834,400,026
338	1. Long-term borrowings and finance lease liabilit		360,402,721,352	423,834,400,026
400	D. OWNER'S EQUITY	18	2,374,582,710,626	2,344,513,968,234
410	I. Owner's equity		2,374,582,710,626	2,344,513,968,234
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		209,769,360,626	179,700,618,234
421a	- Retained earnings accumulated till the end of		179,700,618,234	156,050,467,361
421b	- Retained earnings of the current year		30,068,742,392	23,650,150,873
440	TOTAL CAPITAL		4,090,584,295,488	4,003,112,845,441

Hanoi, 30 January 2026

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter IV, 2025

Code	ITEMS	Note	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024	Accumulated this year	Accumulated last year
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering	19	505,093,910,130	390,405,102,780	1,401,536,323,072	1,290,610,148,203
10	2. Net revenue from sales of goods and		505,093,910,130	390,405,102,780	1,401,536,323,072	1,290,610,148,203
11	3. Cost of goods sold and services rendered	20	463,499,362,110	368,130,645,683	1,289,071,073,286	1,190,215,719,621
20	4. Gross profit from sales of goods and		41,594,548,020	22,274,457,097	112,465,249,786	100,394,428,582
21	5. Financial income	21	2,049,547,013	2,385,409,438	8,691,127,248	9,589,502,603
22	6. Financial expense	22	16,587,745,507	12,257,146,390	48,716,121,532	50,163,194,433
23	- In which: Interest expense		16,587,745,507	11,735,315,289	45,769,663,549	43,377,370,430
25	7. Selling expense	23	3,188,080,614	2,421,680,618	4,541,387,998	8,800,666,740
26	8. General and administrative expense	24	3,393,174,681	4,284,467,861	17,244,227,673	16,375,060,341
30	9. Net profit from operating activities		20,475,094,231	5,696,571,666	50,654,639,831	34,645,009,671
31	9. Other income		-	-	90,909,091	-
32	10. Other expense	25	7,278,845,929	85,000,000	9,823,656,971	1,108,161,782
40	11. Other profit		(7,278,845,929)	(85,000,000)	(9,732,747,880)	(1,108,161,782)
50	12. Total net profit before tax		13,196,248,302	5,611,571,666	40,921,891,951	33,536,847,889
51	13. Current corporate income tax expense	26	4,420,644,954	1,139,262,096	10,853,149,559	9,886,697,016
60	14. Profit after corporate income tax		8,775,603,348	4,472,309,570	30,068,742,392	23,650,150,873

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 January 2026

Chairman of the Board of Directors



 Nguyen Viet Cuong

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Indirect method)

Code ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
01 1. Profits before tax	40,921,891,951	33,536,847,889
2. Adjustment for		
02 - Depreciation and amortization of fixed assets and	2,385,373,562	4,317,433,857
05 - Gains / loss from investment	(8,691,127,248)	(9,589,502,603)
06 - Interest expense	45,769,663,549	43,377,370,430
08 3. Operating profit before changes in working capital	80,385,801,814	71,642,149,573
09 - Increase/Decrease in receivables	(58,716,374,244)	68,557,223,804
10 - Increase/Decrease in inventories	(35,826,817,056)	(73,123,100,560)
11 - Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	8,550,152,927	46,734,284
12 - Increase/Decrease in prepaid expenses	1,046,631,815	7,801,730,724
14 - Interest paid	(49,426,075,868)	(58,216,933,976)
15 - Corporate income tax paid	(14,558,500,929)	(7,000,000,000)
20 Net cash flow from operating activities	(68,545,181,541)	9,707,803,849
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	(3,430,000,000)	-
22 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	90,909,091	-
23 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities	(6,413,826,363)	(7,905,103,101)
24 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities	5,690,460,251	500,000,000
27 5. Interest and dividend received	8,210,445,205	1,027,510,757
30 Net cash flow from investing activities	4,147,988,184	(6,377,592,344)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
33 1. Proceeds from borrowings	1,257,244,525,177	1,147,189,791,817
34 2. Repayment of principal	(1,197,781,830,649)	(1,147,469,317,357)
40 Net cash flow from financing activities	59,462,694,528	(279,525,540)
50 Net cash flows in the period	(4,934,498,829)	3,050,685,965
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period	6,068,785,304	3,018,099,339
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	1,134,286,475	6,068,785,304

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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE JOINT STOCK 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

Main business activity of the Company include:

- 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
- 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.

The Company's main production and business activities in the period: Real estate business, land use rights belonging to owners, users or leasers, details: Real estate business; wholesale of other materials and installation equipment in construction, details: Purchase and sale of construction materials.

Normal business and production cycle

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

Corporate structure

The Joint Stock Company's member entities

Address

Kosy Song Cong Urban Management Branch	No. 205, lot 7, Thang Loi ward, Song Cong city, Thai Nguyen province.
Representative office in Ho Chi Minh City	No. 130 Nguyen Cong Tru, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.
Representative office in Lai Chau province	No. 44 Le Loi Avenue, group 18, Tan Phong ward, Lai Chau city, Lai Chau province.

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 Joint Stock Company maintains its accounting records in VND.

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Joint Stock Company applies Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Minister of Finance and 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.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Joint Stock Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Separate Financial Statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

Separate Financial Statements of the Joint Stock Company are prepared based on summarization of the financial statements of the independent accounting entities and the head office of the Joint Stock Company.

Separate Financial Statements of the Joint Stock Company are prepared based on summarization of transactions incurred dependent accounting entities and at the offices of the Joint Stock Company.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Joint Stock Company and its subsidiaries ("Group") Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025 in order to gain enough information regarding the financial position, results of operations and cash flows of the Joint Stock Company/ Group.

2.4 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Joint Stock Company include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending loans, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Joint Stock Company include borrowings, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial Statements and Notes to financial instruments but do not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and liabilities.

2.5 . Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the year are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Actual exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Separate Financial Statements is determined on the following principles:

- For asset accounts, applying the bid rate of the commercial bank where the Joint Stock Company regularly conducts transaction;
- For cash deposited in bank, applying the bid rate of the commercial bank where the Joint Stock Company
- For liability accounts, applying the offer rate of the commercial bank where the Joint Stock Company regularly conducts transaction.

All exchange differences arising as a result of transactions or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

Exchange differences arising from foreign currency transactions in the year and from revaluation of remaining foreign currency monetary items at the end of the year are recorded cumulatively in the Separate Statement of Financial position and will be gradually allocated into financial expense or financial income when the Joint Stock Company comes into operation. The minimum allocation of exchange loss in each period must should not be less than the pre-tax profit before such allocation (after allocation, pre-tax profit in the Separate Statement of Income shall be zero).

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

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.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost 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 comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries, joint ventures or associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

For dividends received in the form of shares, only the number of shares received is recorded without any increase in the investment value and financial income.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the period as follows:

- *Investments in trading securities:* provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the Investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- *Investments in subsidiaries, joint ventures or associates:* provision for devaluation of investments is made when the investee has incurred a loss, based on the *Separate* of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date.
- *Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee:* If the investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.
- *With regard to investments held to maturity:* provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . 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 Joint Stock Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or expected credit loss.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and 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 using 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 period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets and Finance lease fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

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 Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

The historical cost of finance lease fixed assets is recognised at the lower of fair value and present value of the minimum lease payments plus any directly attributable costs incurred related with finance lease (exclusive of value added tax). During the using time, finance lease fixed assets are recorded at historical cost, accumulated depreciation and carrying amount. Finance lease fixed assets are depreciated over the lease term and charged to operating expenses in order to fully recover the 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 |

2.11 . 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.

2.12 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results 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 Joint Stock Company including:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Joint Stock Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs 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.
- 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.

2.13 . 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 Joint Stock Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate Financial Statements according

2.14 . Borrowings and finance lease liabilities

The value of finance lease liabilities is recognized at the payable amount equal to 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.

2.15 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

Regarding joint liability borrowings attributable to the construction or production of a qualifying asset, the borrowing costs eligible for capitalization in each accounting period shall be determined based on the capitalization rate for weighted average accumulated costs incurred in the construction or production of such asset. The capitalization rate shall be calculated according to the weighted average interest rate of the unpaid borrowings in the period, except for specific borrowings for the purpose of acquiring a qualifying asset.

2.16 . 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 as operating expenses during the period shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the period. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.17 . Owner's equity

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

Undistributed profit after tax is used to record business results (profit, loss) after corporate income tax and situation of income distribution or loss handling of the Joint Stock Company.

2.18 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 Joint Stock 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 Joint Stock Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

2.19 . Costs of good sold

The recognition of cost of goods sold is matched against revenue in the period and complies 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, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

2.20 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- 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 in the period without offsetting against financial income.

2.21 . 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 Separate 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 the period and current corporate income tax rate.

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

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

d) Current corporate income tax rate

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

2.22 . 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 Joint Stock Company's related parties

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

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Cash on hand	441,028,026	945,431,917
Demand deposits	693,258,449	5,123,353,387
	<u><u>1,134,286,475</u></u>	<u><u>6,068,785,304</u></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
Short-term investments				
Term deposits(*)	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
+Vietnam Joint Stock Commercial Bank for the People - Thang Long Branch	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
+ Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank- Thang Long Branch	17.925.612.133	17.925.612.133	17.395.858.669	17.395.858.669
+ Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Head Office	5.429.604.018	5.429.604.018	5.237.371.370	5.237.371.370
	31.380.000	31.380.000	30.000.000	30.000.000
Long-term investments	-	-	-	-
	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039

(*) 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 4.8% 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.

b) Equity 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
Investments in subsidiaries	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
- Hydropower Construction Consulting JSC	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
Investments in others entities	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
- Kosy Bac Lieu Wind Power JSC	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
	735.824.400.000	735.824.400.000	-	735.824.400.000	735.824.400.000	-

The fair value of investments is determined based on their book value, minus any provisions that have been made. 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.

Kosy Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements

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

5 . TRADE RECEIVABLES**5.1 Short-term trade receivables**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
a) Related parties	-	-
b) Other parties		
- Dong A International Joint Stock Company	16,001,247,494	21,631,298,148
- Viet Steel Trading One Member Limited Liability Company	102,357,108	24,710,966,304
- Other customers	130,971,998,931	190,291,943,122
	<u>147,075,603,533</u>	<u>236,634,207,574</u>

6 . PREPAYMENTS TO SUPPLIERS**6.1 Short-term prepayments to suppliers**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
a) Related parties		
- Son Phuc Group Joint Stock Company	249,100,001	249,100,001
b) Other parties		
- 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	85,777,747,954	61,812,170,706
	<u>451,798,925,057</u>	<u>314,480,927,111</u>

7 . OTHER RECEIVABLES**a) Other short-term receivables**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
- Deposit	182,957,100	182,957,100
- Advance	332,348,626	3,825,005,543
+ Mrs. Vu Thi Thuong	24,188,668	1,475,262,419
+ Other	308,159,958	2,349,743,124
- Other receivables	117,661,916,613	118,164,910,859
+ Thong Ngan Co., Ltd (*)	31,416,921,000	31,416,921,000
+ Mr. Nguyen Duc Trang	84,382,651,273	84,382,651,273
+ Other	1,862,344,340	2,365,338,586
- Remuneration of the BOD, Supervisory Board	648,996,245	447,756,766
	<u>118,826,218,584</u>	<u>122,620,630,268</u>

b) Other long-term receivables

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
- Deposit	40,000,000	40,000,000
	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>

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

(2) Site clearance expenses paid to households for the project, which are in the process of being transferred to the Company's ownership.

8 . PREPAID EXPENSES

8.1 Short-term prepaid expenses

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value VND	Provision VND	Value VND	Provision VND
- Prepaid expenses for consulting and brokerage services	-	-	225,045,886	-
- Tools and equipment issued for use	1,263,164,794	-	2,320,267,039	-
- Expenses for purchasing insurance and prepaid services	330,554,024	-	95,037,708	-
- Land clearance compensation expenses	38,558,755	-	38,558,755	-
- Other short-term prepaid expenses	45,646,690	-	45,646,690	-
	1,677,924,263	-	2,724,556,078	-

9 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Work in progress	2,582,733,318,236	-	2,546,906,501,180	-
	2,582,733,318,236	-	2,546,906,501,180	-

Details

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

10 . LONG-TERM UNFINISHED ASSETS

	31/12/2025	01/01/2025
	Original cost VND	Original cost VND
- Son My Solar Power Project	259,259,259	259,259,259
- Di Linh Hydropower Project	843,055,556	843,055,556
- Rox Tower Office	9,226,636,539	-
	10,328,951,354	1,102,314,815

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, construction	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Office equipment and furniture	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Original cost					
Beginning balance	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
- Purchase in the period	-	-	3.430.000.000	-	3.430.000.000
- Liquidation, disposal	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Ending balance of the period	-	203.640.000	37.575.108.001	717.170.254	38.495.918.255
Accumulated depreciation					
Beginning balance	-	(203.640.000)	(32.129.214.206)	(470.902.949)	(32.803.757.155)
- Depreciation in the period	-	-	(2.251.337.370)	(134.036.192)	(2.385.373.562)
- Liquidation, disposal	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Ending balance of the period	-	(203.640.000)	(31.611.589.758)	(604.939.141)	(32.420.168.899)
Net carrying amount					
Beginning of the period	-	-	4.784.855.613	246.267.305	5.031.122.918
Ending of the period	-	-	5.963.518.243	112.231.113	6.075.749.356

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the period: 5,963,518,245 VND.

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the period: 28,703,982,727 VND

Kosy Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements
Fiscal period from 01/01/2025 to 31/12/2025

12 . TRADE PAYABLES

12.1 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
a) Related parties				
- Dong Tay Infrastructure Investment and Development JSC	-	-	209,280,000	209,280,000
	-	-	209,280,000	209,280,000
b) Other parties				
- Licogi 13 JSC - Infrastructure Mechanics	108,648,886,211	108,648,886,211	131,027,741,862	131,027,741,862
- MBG Group Joint Stock Company	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926
- SSD Vietnam Joint Stock Company	48,170,914,038	48,170,914,038	10,804,505,518	10,804,505,518
- Other	1,899,219,629	1,899,219,629	-	-
	54,437,696,618	54,437,696,618	116,082,180,418	116,082,180,418
	108,648,886,211	108,648,886,211	131,237,021,862	131,237,021,862

13 . PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

13.1 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
a) Related parties				
b) Other parties				
- 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
- Other	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
	19,962,350,652	19,962,350,652	18,579,917,670	18,579,917,670

14 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Tax receivable at the beginning of period	Tax payable at the beginning of period	Tax payable in the period	Tax paid in the period	Tax receivable at the end of the period	Tax payable at the end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	53,920,170	7,662,846,517	18,247,197,167	6,242,711,073	-	19,613,412,441
Corporate income tax	2,631,528,627	16,853,885,996	8,947,154,437	14,558,500,929	725,533,505	11,242,539,504
Personal income tax	-	285,609,476	591,611,307	176,905,060	-	700,315,723
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	694,058,477	711,284,148	-	-
Fees, charges and other payables	-	-	2,291,453,775	2,291,453,775	-	-
	2,685,448,797	139,217,430,021	18,278,841,703	53,758,038,261	725,533,505	103,684,313,293

The Joint Stock 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 Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Kosy Joint Stock CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi
City, Vietnam.**Separate Financial Statements**

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

15 . ACCRUED EXPENSES

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Short-term accrued expenses		
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	-
	<u>150,848,916,372</u>	<u>93,881,761,886</u>

16 . OTHER PAYABLES**16.1 Other short-term payables**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Detailed by content		
Trade union fee, social insurance, health insurance,	180,817,210	180,817,210
Social insurance	179,579,407	1,312,608,546
Health insurance	131,611,993	28,548,450
Unemployment insurance	58,143,785	12,688,200
Payables on equitization	-	-
Short-term deposits, collateral received	12,332,205,483	13,182,205,483
Other payables	18,972,431,845	18,942,021,312
- <i>Tien Minh Trading Company Limited</i>	<i>17,837,454,824</i>	<i>17,837,454,824</i>
- <i>Other payables</i>	<i>1,134,977,021</i>	<i>1,104,566,488</i>
	<u>31,854,789,723</u>	<u>33,658,889,201</u>

17 . BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2025		During the period		31/12/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
Short-term loans debts						
+ 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 debts						
+ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hoang Mai Branch	13,307,499,225	13,307,499,225	22,611,927	24,565,043	13,305,546,109	13,305,546,109
+ Bionature Vietnam Joint Stock Company	269,121,050,063	269,121,050,063	171,797,005,303	87,203,517,478	353,714,537,888	353,714,537,888
+ Hai Phat Real Estate Investment and Trading JSC	267,550,270,808	267,550,270,808	127,253,005,303	53,501,518,181	341,301,757,930	341,301,757,930
+ Toyota Vietnam Financial Services Co., Ltd.	732,293,637	732,293,637	-	-	732,293,637	732,293,637
+ Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	838,485,618	838,485,618	-	-	838,485,618	838,485,618
	-	-	2,744,000,000	2,351,999,996	392,000,004	392,000,004
	-	-	41,800,000,000	31,349,999,301	10,450,000,699	10,450,000,699
	815,958,211,288	815,958,211,288	1,353,956,080,049	1,231,933,304,482	937,980,986,855	937,980,986,855
b) Long-term borrowings						
+ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hoang 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
	423,834,400,026	423,834,400,026	63,821,326,629	127,253,005,303	360,402,721,352	360,402,721,352

18 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND
Beginning balance of previous period	2,164,813,350,000	156,050,467,361	2,320,863,817,361
Increase in capital	-	-	-
Profit/(loss) of the previous period	-	23,650,150,873	23,650,150,873
Ending balance of previous period	2,164,813,350,000	179,700,618,234	2,344,513,968,234
Increase in capital of this period	2,164,813,350,000	179,700,618,234	2,344,513,968,234
Increase in capital of this period	-	-	-
Profit/(loss) of the current period	-	30,068,742,392	30,068,742,392
Ending balance of current period	2,164,813,350,000	209,769,360,626	2,374,582,710,626

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

	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	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 CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi
City, Vietnam.**Separate Financial Statements**

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

19 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	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
	505,093,910,130	390,405,102,780
20 . COST OF GOODS SOLD	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	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
	463,499,362,110	368,130,645,683
21 . FINANCIAL INCOME	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	VND
Interest income	2,049,547,013	2,385,409,438
	2,049,547,013	2,385,409,438
22 . FINANCIAL EXPENSES	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	VND
Interest expenses	16,587,745,507	11,735,315,289
Other financial expenses	-	521,831,101
	16,587,745,507	12,257,146,390
23 . SELLING EXPENSES	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	VND
Labour expenses	159,100,498	129,010,501
Expenses of outsourcing services	3,028,980,116	2,292,670,117
	3,188,080,614	2,421,680,618
24 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	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
Expenses of outsourcing services	1,509,663,556	1,503,883,603
Other expenses in cash	70,000,000	449,082,111
	3,393,174,681	4,284,385,361
25 . OTHER EXPENSES	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	VND
Fines	7,278,845,929	85,000,000
	7,278,845,929	85,000,000

Kosy Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements

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

26 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Quarter IV, 2025	Quarter IV, 2024
	VND	VND
<i>Corporate income tax from business activities</i>		
Current corporate income tax expense	4,420,644,954	1,139,262,096
	4,420,644,954	1,139,262,096

27 TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relation
- 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 Joint Stock Company has the transactions during the period and balances with related parties as follows:

Balance

	Transaction name	31/12/2025	31/12/2024
		VND	VND
- Son Phuc Joint Stock Company Group	Advance payment for services	249,100,001	249,100,001
- Dong Tay Infrastructure Development Consulting JSC	Rent a car	-	209,280,000

Remuneration to members of Board of Management:

No.	Name	Title	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 General Director	178,769,999	145,740,000
			404,429,999	332,700,000

Remuneration to members of Supervisory Board

No.	Name	Title	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
			12,000,000	12,000,000

Kosy Joint Stock Company

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

Separate Financial Statements

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

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 Manager	123,325,000	-
2	Mr. Nguyen Duc Diep	Deputy General Manager	152,910,000	130,950,000
3	Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General Manager	139,716,521	93,011,408
4	Ms. Pham Thi Thang	Deputy General Manager	138,270,000	-
5	Mr. Nguyen Quoc Hung	Chief accountant	123,240,000	123,270,000
			677,461,521	347,231,408

28 Corresponding figures

The corresponding figures are figures in the separate financial statements from January 1st, 2024 to December 31, 2024 and for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

Preparer


Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant


Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 January 2026

Chairman of the Board of Directors

Nguyen Viet Cuong