

Số: 50/2026/CBTT-KOS
No: 50/2026/CBTT-KOS

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026
Hanoi, March 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
To: - *State Securities Commission;*
- *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 hợp nhất năm 2025

Consolidated financial statements for the year 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày

30/03/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on March 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:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

Enclosures:

- Consolidated financial statements for the year 2025.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên độc lập
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm kể từ ngày 14/04/2025

Ban Kiểm soát

Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP; Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 514/2026/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Kosy**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Kosy chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1
Thay mặt và đại diện cho

Ngô Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.366.126.458.536	3.325.467.396.381
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.428.534.566	41.750.550.309
Tiền	111		1.428.534.566	41.750.550.309
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	23.386.596.151	22.663.230.039
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	23.386.596.151	22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		744.957.220.368	702.406.388.621
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	158.043.875.881	248.878.673.061
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	453.603.981.539	324.282.813.348
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	12.849.000.000	3.849.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	120.460.362.948	125.395.902.212
Hàng tồn kho	140	12	2.582.599.441.384	2.546.906.501.180
Hàng tồn kho	141		2.582.599.441.384	2.546.906.501.180
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.754.666.067	11.740.726.232
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	2.072.343.588	2.724.556.078
Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.956.788.974	6.330.721.357
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	725.533.505	2.685.448.797
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.500.222.562.367	1.525.841.719.498
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		1.013.768.752.437	1.062.655.318.827
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.013.768.752.437	1.062.655.318.827
- Nguyên giá	222		1.243.453.164.566	1.242.792.126.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(229.684.412.129)	(180.136.807.557)
Tài sản dở dang dài hạn	240		10.328.951.354	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	10.328.951.354	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8	340.555.644.799	340.274.644.799
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	8.2	340.530.400.000	340.049.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.2	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8.1	100.000.000	300.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		135.529.213.777	121.769.441.057
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	34.117.166.405	3.217.329.341
Lợi thế thương mại	269	14	101.412.047.372	118.552.111.716
TỔNG TÀI SẢN	270		4.866.349.020.903	4.851.309.115.879

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.528.646.633.702	2.532.673.728.732
Nợ ngắn hạn	310		1.494.630.226.346	1.352.501.407.554
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	133.453.243.485	144.582.804.161
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	18.675.588.044	18.579.917.670
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	109.370.075.413	151.511.618.501
Phải trả người lao động	314		3.805.271.878	3.083.822.380
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	152.871.284.198	96.184.216.810
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	34.273.776.473	36.800.816.744
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.1	1.042.180.986.855	901.758.211.288
Nợ dài hạn	330		1.034.016.407.356	1.180.172.321.178
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		17.440.786.156	18.165.021.304
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.2	1.016.575.621.200	1.162.007.299.874
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.337.702.387.201	2.318.635.387.147
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.337.702.387.201	2.318.635.387.147
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.367.037.557	146.420.651.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		146.420.651.003	124.985.941.358
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		18.946.386.554	21.434.709.645
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.521.999.644	7.401.386.144
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.866.349.020.903	4.851.309.115.879

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.555.287.684.320	1.438.926.718.406
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.555.287.684.320	1.438.926.718.406
Giá vốn hàng bán	11	23	1.381.538.378.197	1.271.654.908.466
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		173.749.306.123	167.271.809.940
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9.106.541.802	9.732.141.600
Chi phí tài chính	22	25	102.441.836.676	101.295.995.665
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		99.515.378.693	94.510.171.662
Chi phí bán hàng	25	26	4.541.387.998	8.800.666.740
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	34.395.943.477	33.515.124.685
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		41.476.679.774	33.392.164.450
Thu nhập khác	31	27	92.779.410	20.500
Chi phí khác	32	28	11.583.996.077	1.766.194.144
Lợi nhuận khác	40		(11.491.216.667)	(1.766.173.644)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.985.463.107	31.625.990.806
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	10.918.463.053	9.886.697.016
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		19.067.000.054	21.739.293.790
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.946.386.554	21.434.709.645
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		120.613.500	304.584.145
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	87,52	99,01
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	87,52	99,01

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		29.985.463.107	31.625.990.806
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		69.456.630.734	73.060.263.047
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(280.958)	(537.488)
Lãi hoạt động đầu tư	05		(9.197.450.893)	(9.731.604.112)
Chi phí lãi vay	06		99.515.378.693	94.510.171.662
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		189.759.740.683	189.464.283.915
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09		(36.503.537.497)	67.757.495.253
Tăng/Giảm hàng tồn kho	10		(35.692.940.204)	(73.123.100.560)
Tăng/Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9.085.973.007	(43.300.151.833)
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12		(30.247.624.574)	11.182.499.781
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(98.962.241.789)	(109.297.565.198)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.575.764.887)	(7.892.493.915)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(658.032.348)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(22.136.395.261)	34.132.935.095
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.656.636.539)	(23.637.467.231)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(84.413.826.363)	(7.905.103.101)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		75.090.460.251	12.200.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(111.000.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.712.095.227	1.027.510.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13.176.998.333)	(129.315.059.575)

Mẫu số B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		1.353.956.080.049	1.337.189.791.817
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.358.964.983.156)	(1.203.853.317.357)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5.008.903.107)	133.336.474.460
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(40.322.296.701)	38.154.349.980
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	41.750.550.309	3.595.662.841
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		280.958	537.488
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.428.534.566	41.750.550.309

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Minh Khôi

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Mẫu số B09-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về thông tin của Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi lần thứ 01 đến lần thứ 19 ngày 16/09/2025. Theo đó, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố 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.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: KOS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 84 người (tại ngày 31/12/2024 là 84 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng. Ngoài ra, các hoạt động sản xuất kinh doanh khác theo đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20, ngày 15/01/2026 của Công ty.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2025 Công ty có 01 công ty con:

Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	Tổ 3, Phường Đoàn Kết, Tỉnh Lai Châu, Việt Nam	Thủy điện	98%	98%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công	Số 205, Tổ 7, Phường Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.
Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130, Đường Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44, Đại lộ Lê Lợi, Tổ 18, Phường Tân Phong, Tỉnh Lai Châu, Việt Nam.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Điều hành Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh. Đối với các loại hàng tồn kho khác, giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm, bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí hạ tầng dự án, ... của các phần dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối năm.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
- Máy móc, thiết bị	6 - 18
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 04
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động, chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh 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. Các chi phí sửa chữa lớn được phân bổ vào năm thứ 3 kể từ thời điểm phát sinh chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm tài chính nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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 sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14. GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thiện công việc tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Mức độ hoàn thành được xác định dựa trên các chỉ tiêu như: thời gian đã sử dụng dịch vụ, tiến độ cung cấp dịch vụ, hoặc các tài liệu xác nhận giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cho thuê (tiếp)

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lợi nhuận từ các khoản nhượng bán chứng khoán kinh doanh, căn cứ vào giá bán chứng khoán, trường hợp có lãi ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính tại thời điểm thực hiện giao dịch thành công.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm 2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	684.794.771	1.267.005.986
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	743.739.795	40.483.544.323
Cộng	1.428.534.566	41.750.550.309

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.072.343.588	2.724.556.078
- Dịch vụ tư vấn môi giới	-	225.045.886
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.657.584.119	2.320.267.039
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	330.554.024	95.037.708
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đèn bù)	38.558.755	38.558.755
- Chi phí trả trước khác	45.646.690	45.646.690
Dài hạn	34.117.166.405	3.217.329.341
- Nghiệm thu thanh toán gói thầu thi công đường vận hành	34.117.166.405	3.213.758.279
- Các khoản khác	-	3.571.062
Cộng	36.189.509.993	5.941.885.419

6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Ông Nguyễn Huy Tường (1)	9.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (2)	2.495.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (3)	500.000.000	500.000.000
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	854.000.000
Cộng	12.849.000.000	3.849.000.000

- (1) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 03/HĐVV ngày 31/12/2025 và thời gian cho vay: 06 tháng. Lãi suất vay: 8,5%/năm và không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi đầy đủ toàn bộ số tiền cho vay.
- (2) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/08/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021 với thời hạn gốc cho vay là 08 tháng và sửa đổi thành 05 tháng kể từ 31/12/2021, lãi suất cho vay là 5%/năm, không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi hết được toàn bộ số tiền cho vay.
- (3) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC, số 02/HĐVV/TVTĐ-TDTC và 03/HĐVV/TVTĐ-ĐTTC ngày 06/11/2021 thời hạn 03 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất cho vay 5%/năm, không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền cho vay.
- (4) Các hợp đồng cho vay với thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****8.1 ĐẦU TƯ NĂM 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
Ngắn hạn	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	23.386.596.151	23.386.596.151	22.663.230.039	22.663.230.039
Dài hạn	100.000.000	100.000.000	300.000.000	300.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	100.000.000	100.000.000	300.000.000	300.000.000
	23.486.596.151	23.486.596.151	22.963.230.039	22.963.230.039

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,35%/năm - 4,4%/năm; và 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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

8.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào đơn vị khác	340.530.400.000	(74.755.201)	(*)	340.049.400.000
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	-	(*)	221.324.400.000
+ Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (2)	8.206.000.000	(74.755.201)	(*)	7.725.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL (3)	111.000.000.000	-	(*)	111.000.000.000
Cộng	340.530.400.000	(74.755.201)		340.049.400.000

(*) Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2025 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2025 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2025 ở Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang hoạt động bình thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	158.043.875.881	-	248.878.673.061	-
- Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	-	-	35.379.231.137	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	6.651.431.090	-	29.231.849.147	-
- Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	16.104.247.494	-	21.631.298.148	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	1.800.890.974	-	20.750.154.306	-
- Công ty Cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	22.262.761.764	-	-	-
- Công ty TNHH Vân Phong Holding	12.887.550.144	-	-	-
- Các khách hàng khác	98.336.994.415	-	141.886.140.323	-
Cộng	158.043.875.881	-	248.878.673.061	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	120.460.362.948	-	125.395.902.212	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	1.451.792.379	-	5.190.073.432	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	24.188.668	-	1.475.262.419	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	-	-	1.973.783.706	-
+ Các đối tượng khác	1.427.603.711	-	1.741.027.307	-
- Phải thu khác	118.574.113.469	-	119.575.114.914	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (2)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (3)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	2.774.541.196	-	3.775.542.641	-
- Thủ lao HĐQT, BKS ứng trước	251.500.000	-	447.756.766	-
Dài hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	120.500.362.948	-	125.435.902.212	-

(1) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sảng 1, và Dự án tiêu khu 16 - Lào Cai.

(2) Khoản phải thu về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh ngày 06/11/2020 về Dự án khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hâu, tỉnh Quảng Bình.

(3) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- 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 Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	66.471.747.648	-	45.056.263.102	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	60.764.984.686	-	44.869.448.321	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	110.442.200.345	-	40.415.800.558	-
- Các đối tượng khác	87.831.904.437	-	71.863.156.944	-
Cộng	453.603.981.539	-	324.282.813.348	-

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.582.599.441.384	-	2.546.906.501.180	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	945.926.989.448	-	809.032.505.080	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	287.771.865.754	-	282.231.490.098	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	463.505.291.958	-	524.381.545.342	-
+ Dự án Kosy Sông Công	113.573.737.400	-	114.677.451.977	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	426.862.291.352	-	488.181.971.532	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	344.959.265.472	-	328.401.537.151	-
Cộng	2.582.599.441.384	-	2.546.906.501.180	-

Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Hà Nam, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 20).

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong năm 2025 là 82.851.635.703 đồng (năm 2024 là 51.747.416.772 đồng).

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

13. 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
NGUYỄN GIÁ					
Tại 01/01/2025	885.548.961.344	319.576.924.967	36.949.069.819	717.170.254	1.242.792.126.384
- Mua trong năm	-	-	3.430.000.000	-	3.430.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Tại 31/12/2025	885.548.961.344	319.576.924.967	37.610.108.001	717.170.254	1.243.453.164.566
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	(88.718.732.992)	(58.782.957.410)	(32.164.214.206)	(470.902.949)	(180.136.807.557)
- Khấu hao trong năm	(30.089.947.812)	(19.841.245.016)	(2.251.337.370)	(134.036.192)	(52.316.566.390)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.768.961.818	-	2.768.961.818
Tại 31/12/2025	(118.808.680.804)	(78.624.202.426)	(31.646.589.758)	(604.939.141)	(229.684.412.129)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	796.830.228.352	260.793.967.557	4.784.855.613	246.267.305	1.062.655.318.827
Tại 31/12/2025	766.740.280.540	240.952.722.541	5.963.518.243	112.231.113	1.013.768.752.437

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là: 1.172.664.636.946 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.063.253.438.562 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 28.886.438.252 đồng (tại ngày 01/01/2025 là: 6.703.336.951 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2025	171.400.643.443	171.400.643.443
Tại 31/12/2025	171.400.643.443	171.400.643.443
GIÁ TRỊ PHÂN BỐ		
Tại 01/01/2025	(52.848.531.727)	(52.848.531.727)
- Phân bổ trong năm	(17.140.064.344)	(17.140.064.344)
Tại 31/12/2025	(69.988.596.071)	(69.988.596.071)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	118.552.111.716	118.552.111.716
Tại 31/12/2025	101.412.047.372	101.412.047.372

Lợi thế thương mại phát sinh từ ngày 01/12/2021 khi Công ty Cổ phần Kosy nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện - Công ty con. Lợi thế thương mại phản ánh chênh lệch giữa giá phí hợp nhất khoản đầu tư vào Công ty con và phần sở hữu của Công ty mẹ (Kosy) trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con tại ngày mua.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

15. 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
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	48.170.914.038	48.170.914.038	10.804.505.518	10.804.505.518
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	958.694.804	958.694.804	31.112.358.609	31.112.358.609
- Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	4.410.461.789	4.410.461.789	30.967.232.360	30.967.232.360
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico	11.442.037.268	11.442.037.268	-	-
- Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	4.323.167.792	4.323.167.792	21.577.865.195	21.577.865.195
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000
- Các đối tượng khác	56.097.259.868	56.097.259.868	42.070.134.553	42.070.134.553
Cộng	133.453.243.485	133.453.243.485	144.582.804.161	144.582.804.161

16. 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
- Ông Ninh Mạnh Dũng	6.073.185.668	6.073.185.668	2.198.778.385	2.198.778.385
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Các đối tượng khác	804.809.767	804.809.767	4.583.546.676	4.583.546.676
Cộng	18.675.588.044	18.675.588.044	18.579.917.670	18.579.917.670

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	13.197.718.142	25.682.628.540	15.077.755.692	23.802.590.990
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.851.645.394	9.031.972.491	19.575.764.887	11.307.852.998
- Thuế thu nhập cá nhân	357.597.338	689.121.388	292.399.123	754.319.603
- Thuế tài nguyên	972.742.419	12.854.058.016	13.347.206.802	479.593.633
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	114.397.862.361	(12.492.633.460)	29.777.183.276	72.128.045.625
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	17.225.671	697.058.477	714.284.148	-
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	716.827.176	6.846.819.519	6.665.974.131	897.672.564
Cộng	151.511.618.501	43.309.024.971	85.450.568.059	109.370.075.413
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải thu	53.920.170	53.920.170	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	2.631.528.627	1.905.995.122	-	725.533.505
Cộng	2.685.448.797	1.959.915.292	-	725.533.505

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	145.661.708.776	92.556.758.408
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	12.015.842.971	15.649.719.823
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	132.488.554.735	76.907.038.585
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Bắc Giang	1.157.311.070	-
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 1	1.484.453.908	1.484.453.908
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	818.001.016	818.001.016
- Chi phí lãi vay	1.878.140.382	1.325.003.478
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án Gia sàng	3.028.980.116	-
Cộng	152.871.284.198	96.184.216.810

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	339.381.945	1.312.608.546
- Bảo hiểm y tế	28.889.100	28.548.450
- Bảo hiểm thất nghiệp	12.715.600	12.688.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.332.205.483	13.182.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.379.767.135	22.083.948.855
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Khoản phải trả phải nộp khác	1.542.312.311	2.246.494.031
Cộng	34.273.776.473	36.800.816.744

(*) Là khoản phải trả Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh về hoạt động hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

20.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Nội dung	31/12/2025		01/01/2025		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	577.938.633.884	577.938.633.884	1.182.159.074.746	1.144.729.787.004	540.509.346.142
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	100.250.000.000	100.250.000.000	221.886.509.293	235.958.509.293	114.322.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	29.969.000.000	29.969.000.000	91.066.943.013	92.688.943.013	31.591.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	61.412.426.078	61.412.426.078	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	120.000.000.000	120.000.000.000	232.000.000.000	204.166.662.000	92.166.662.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sờ (5)	132.941.902.858	132.941.902.858	264.606.040.577	227.114.137.719	95.450.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	100.000.000.000	100.000.000.000	203.364.543.858	203.364.543.858	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	57.800.000.000	57.800.000.000	107.800.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	995.267.104	995.267.104	22.611.927	24.565.043	997.220.220
Vay cá nhân khác (13)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (tiếp)

Nội dung	31/12/2025			01/01/2025			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn đến hạn trả (thời gian tối đa 12 tháng)	464.242.352.971	464.242.352.971	253.797.005.303	150.803.517.478	361.248.865.146	361.248.865.146	
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	341.301.757.930	341.301.757.930	127.253.005.303	53.501.518.181	267.550.270.808	267.550.270.808	
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	104.200.000.000	104.200.000.000	82.000.000.000	63.600.000.000	85.800.000.000	85.800.000.000	
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (13)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (13)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618	
Vay cá nhân khác (13)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083	
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (10)	392.000.004	392.000.004	2.744.000.000	2.351.999.996	-	-	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (12)	10.450.000.699	10.450.000.699	41.800.000.000	31.349.999.301	-	-	
	1.042.180.986.855	1.042.180.986.855	1.435.956.080.049	1.295.533.304.482	901.758.211.288	901.758.211.288	

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
 B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

Nội dung	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay dài hạn (thời gian trên 12 tháng)	1.016.575.621.200	1.016.575.621.200	63.821.326.629	209.253.005.303	1.162.007.299.874
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	296.581.394.723	296.581.394.723	-	127.253.005.303	423.834.400.026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (12)	31.349.999.301	31.349.999.301	31.349.999.301	-	-
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	656.172.899.848	656.172.899.848	-	82.000.000.000	738.172.899.848
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (10)	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 (11)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Tổng vay dài hạn và ngắn hạn	2.058.756.608.055	2.058.756.608.055	1.499.777.406.678	1.504.786.309.785	2.063.765.511.162
					2.063.765.511.162

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025/115159/HĐTD ngày 15/10/2025 được chuyển đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh được chuyển tiếp từ hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/115159/HĐTD ngày 21/10/2024.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, Thư tín dụng (L/C) được phát hành;
- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất: cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2025/115159/HĐBĐ ngày 04/12/2025, bao gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND tỉnh Lào Cai cấp và 1.000.000 cổ phiếu KOSY thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus.

(2) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 25/2025-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 20/11/2025 điều chỉnh hợp đồng cho vay HĐ 23/2024- HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 30/09/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức: Từ ngày 20/11/2025 đến hết ngày 20/11/2026;
- Hạn mức cho vay 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng của công ty;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025/8084260/HĐTD ngày 20/08/2025 đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh được chuyển tiếp từ hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/8084260/HĐTD ngày 12/06/2024

- Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 236/2025/HĐTD/PVB-TLG ngày 18/11/2025 đã bao gồm tất cả số dư của hạn mức tín dụng theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 588/2024/HĐTD/PVB-TLG ngày 22/10/2024

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động đối với hoạt động kinh doanh thương mại (vật liệu xây dựng, đèn điện các loại)
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;

Tài sản bảo đảm bao gồm: Tài sản đảm bảo gồm: thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên; Bất động sản là chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, Hà Nội; Thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo các hợp đồng cầm cố; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường.

(5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở:

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-38948-01 ngày 17/03/2025.

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 17/03/2025;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay là: 130.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo:
 - + Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 ký ngày 17/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 ký ngày 17/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Hợp đồng cho vay hạn mức số TaicaponlineSME-373085 ngày 09/04/2025

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng tính từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (tiếp):

- Hạn mức cho vay là: 2.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại
- thép - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-53369, ký ngày 17/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Hợp đồng thấu chi tài khoản không TSBĐ Số: ThachionlineSME-373085 ngày 20/05/2025

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng tính từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay là: 1.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- Lãi suất cho vay: 16%;
- Tài sản đảm bảo: Không tài sản đảm bảo.

(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0933-2025-HETD1-BVVB005 ngày 01/12/2025 đã bao gồm dư nợ ngắn hạn của HD 0733-2024-HĐTDDU-BV005 ngày 25/11/2024

- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia sàng, tỉnh Thái Nguyên; Phường Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên; Phường Xương Giang, tỉnh Bắc Giang, Phường Cầu Gò, tỉnh Bắc Giang, Chăm có cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường, Nguyễn Quốc Hưng, Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus.

(7) Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HETD1132024279 ngày 03/10/2024

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: đến hết ngày 02/10/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay: 95.000.000.000 đồng;

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(7) Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (tiếp):

- Mục đích khoản vay: của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng kế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HĐTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HĐTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HĐCC1132022064/06 ngày 18/09/2023 và HĐCC1132024019 ngày 04/04/2024 cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam do Công ty Cổ phần Kosy đứng tên.

(8) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai:

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020

- Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên 24/12/2020;

- Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng;

- Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng;

- Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh;

- Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022

- Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

- Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng;

- Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay;

- Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên;

- Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

(9) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh tỉnh Lai Châu:

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSD/201901059 ngày 29/06/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 26/12/2019. Hạn mức cho vay 313.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(9) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh tỉnh Lai Châu (tiếp):

Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1; trong thời gian vận hành là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901069 ngày 26/12/2019, Hợp đồng sửa đổi số 01/02/2022/HĐSĐ/NP2 ngày 19/04/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 30/06/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 30/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 04/07/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 04/07/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 27/12/2019. Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2; trong thời gian vận hành là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.

- Hợp đồng số 7800-LAV-202400618 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất 6,5%/năm áp dụng cho 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay = Lãi suất huy động 24 tháng trả lãi sau bằng đồng Việt Nam của Agribank - Chi nhánh Lai Châu (có tính tỷ lệ dự trừ bắt buộc, dự trừ thanh toán) + tối thiểu 2,5%/năm. Định kỳ điều chỉnh 6 tháng/lần.biện pháp đảm bảo là Thế chấp tài sản Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.

- Hợp đồng số 7800-LAV-202400619 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. Cho vay bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. Biện pháp đảm bảo là thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2

(10) Công ty TNHH MTV Tài chính Toyota Việt Nam

Hợp đồng tín dụng số 1708839683 ngày 25 tháng 6 năm 2025

- Thời hạn hiệu lực của khoản tín dụng: 84 tháng tính từ ngày giải ngân lần đầu;
- Hạn mức cho vay: 2.744.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Vay mua xe ô tô;
- Lãi suất cho vay: 7,49%/năm, điều chỉnh 3 tháng/lần sau 12 tháng từ ngày giải ngân lần đầu;
- Phương thức trả lãi: Trả lãi ngày 20 hàng tháng;
- Tài sản bảo đảm: Không có

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(11) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hoà Bình

Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 300254549/2025-HĐCVDADT/NHCT250-KOSYLAOCAI ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu;
- Hạn mức cho vay: 400.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để thực hiện đầu tư Dự án “Khu đô thị 16, TP Lào Cai – Giai đoạn 1”;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng đầu tư có sử dụng đất số 01/2021/HĐ-DASĐĐ ngày 09/04/2021 giữa Công ty cổ phần Kosy và Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai; toàn bộ các quyền lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án: “Tiểu khu đô thị số 16, phường Cam Đường, Tỉnh Lào Cai”

(12) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Hà Nội

Hợp đồng tín dụng từng lần số 0817/HĐTD/9665007 ngày 05/09/2025.

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 30 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu;
- Hạn mức cho vay: 41.800.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán cho Hợp đồng thi công hạ tầng số 01C/2021/HĐTC/KOSY-ĐTXXDHN ngày 02/02/2021 và Phụ lục kèm theo;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 785326, số vào sổ cấp GCN: CT12868 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 785339, số vào sổ cấp GCN: CT12881 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 27/08/2024 cho Công ty Cổ phần Kosy.

(13) Các khoản vay khác

Các khoản cho vay khác có thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng, hưởng lãi suất 0% - 6,5 %/năm, mục đích khoản vay để phục vụ sản xuất kinh doanh, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông		Tổng cộng
			không kiểm soát	VND	
Tại 01/01/2024	2.164.813.350.000	124.985.941.358	7.096.801.999	2.296.896.093.357	
- Lợi nhuận trong năm trước	-	21.434.709.645	304.584.145	21.739.293.790	
Tại 31/12/2024	2.164.813.350.000	146.420.651.003	7.401.386.144	2.318.635.387.147	
Tại 01/01/2025	2.164.813.350.000	146.420.651.003	7.401.386.144	2.318.635.387.147	
- Lợi nhuận trong năm nay	-	18.946.386.554	120.613.500	19.067.000.054	
Tại 31/12/2025	2.164.813.350.000	165.367.037.557	7.521.999.644	2.337.702.387.201	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	sở hữu	VND	sở hữu
+ Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	222.000.000.000	10,25%	252.000.000.000	10,25%
+ Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,93%	1.007.432.810.000	47,93%
Cộng	2.164.813.350.000	100%	2.164.813.350.000	100%

21.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	-	-

21.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	216.481.335
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	216.481.335	216.481.335
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	1.135.811.582.904	1.046.333.809.099
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	153.751.361.248	148.316.570.203
- Doanh thu kinh doanh BĐS	265.724.740.168	244.276.339.104
Cộng	1.555.287.684.320	1.438.926.718.406

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn hàng hoá đã bán	1.095.733.691.546	1.006.336.094.459
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	92.613.515.157	81.439.188.845
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	193.191.171.494	183.879.625.162
Cộng	1.381.538.378.197	1.271.654.908.466

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.106.260.844	9.731.604.112
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	280.958	537.488
Cộng	9.106.541.802	9.732.141.600

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	99.515.378.693	94.510.171.662
- Chi phí tài chính khác	2.926.457.983	6.785.824.003
Cộng	102.441.836.676	101.295.995.665

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí bán hàng	4.541.387.998	8.800.666.740
- Chi phí nhân viên	594.320.998	455.738.947
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.947.067.000	8.344.927.793
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	34.395.943.477	33.515.124.685
- Chi phí nhân viên quản lý	6.096.802.647	5.147.267.224
- Chi phí đồ dùng văn phòng	62.499.996	6.864.697
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.104.503.156	3.757.340.168
- Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	6.082.500
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.810.577.462	6.006.131.116
- Chi phí bằng tiền khác	1.173.495.872	1.451.374.636
- Phân bổ lợi thế thương mại	17.140.064.344	17.140.064.344
Cộng	38.937.331.475	42.315.791.425

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản khác	92.779.410	20.500
	92.779.410	20.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	4.187.097.986	665.208.787
- Các khoản chi phí khác	7.396.898.091	1.100.985.357
	11.583.996.077	1.766.194.144

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	560.966.590	510.540.599
- Chi phí nhân công	25.013.199.039	21.929.423.071
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.316.660.440	55.920.198.703
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.890.543.193	145.253.063.746
- Chi phí bằng tiền khác	82.279.315.951	140.025.415.529
Cộng	327.060.685.213	363.638.641.648

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.918.463.053	9.886.697.016
	10.918.463.053	9.886.697.016

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	18.946.386.554	21.434.709.645
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	216.481.335	216.481.335
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	87,52	99,01

32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***33. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại và hoạt động thủy điện của Công ty con. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh	Dịch vụ thương	Thủy điện	Tổng bộ phận đã	Loại	Tổng cộng toàn
	Bất động sản VND	mại VND	VND	báo cáo VND	trừ VND	Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH						
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ						
- Doanh thu bán ra bên ngoài	265.724.740.168	1.135.811.582.904	153.751.361.248	1.555.287.684.320	-	1.555.287.684.320
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	265.724.740.168	1.135.811.582.904	153.751.361.248	1.555.287.684.320	-	1.555.287.684.320
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	193.191.171.494	1.095.733.691.546	92.613.515.157	1.381.538.378.197	-	1.381.538.378.197
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.533.568.674	40.077.891.358	61.137.846.091	173.749.306.123	-	173.749.306.123

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ trong năm theo tỷ trọng doanh thu thuần.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản		Dịch vụ thương mại		Thủy điện		Tổng bộ phận đã báo cáo		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN										
Tiền và các khoản tương đương tiền	244.068.657	1.043.245.004	141.220.905	1.428.534.566	1.428.534.566	1.428.534.566	1.428.534.566	1.428.534.566	1.428.534.566	1.428.534.566
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.433.989.390	18.952.606.761	-	23.386.596.151	23.386.596.151	23.386.596.151	23.386.596.151	23.386.596.151	23.386.596.151	23.386.596.151
Các khoản phải thu ngắn hạn	127.277.780.062	544.035.067.076	73.644.373.229	744.957.220.368	744.957.220.368	744.957.220.368	744.957.220.368	744.957.220.368	744.957.220.368	744.957.220.368
Hàng tồn kho	2.582.599.441.384	-	-	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384
Tài sản ngắn hạn khác	2.350.018.652	10.044.899.857	1.359.747.558	13.754.666.067	13.754.666.067	13.754.666.067	13.754.666.067	13.754.666.067	13.754.666.067	13.754.666.067
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	173.204.893.890	740.345.534.150	100.218.324.397	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437	1.013.768.752.437
Tài sản dở dang dài hạn	1.764.726.836	7.543.133.470	1.021.091.048	10.328.951.354	10.328.951.354	10.328.951.354	10.328.951.354	10.328.951.354	10.328.951.354	10.328.951.354
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	64.567.759.492	275.987.885.307	-	340.555.644.799	340.555.644.799	340.555.644.799	340.555.644.799	340.555.644.799	340.555.644.799	340.555.644.799
Tài sản dài hạn khác	-	-	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777	135.529.213.777
Tổng tài sản	2.956.482.678.363	1.597.952.371.626	311.913.970.914	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903	4.866.349.020.903
NỢ PHẢI TRẢ										
Nợ ngắn hạn	255.361.263.737	1.091.514.026.863	147.754.935.746	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346	1.494.630.226.346
Nợ dài hạn	176.664.255.716	755.132.201.089	102.219.950.551	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356	1.034.016.407.356
Tổng nợ phải trả	432.025.519.453	1.846.646.227.952	249.974.886.297	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702	2.528.646.633.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính 2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình những người có chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Tên tổ chức	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Có cùng chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Có cùng chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Có cùng chung thành viên ban lãnh đạo

34.2 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan	-	209.280.000
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	209.280.000
Trả trước cho người bán	249.100.001	249.100.001
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001

34.3 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	105.600.000
	-	105.600.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	523.290.000	403.997.556
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	340.290.000	160.413.581
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	698.099.999	518.124.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

34.3 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp)

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban kiểm soát			
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	12.000.000	18.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Hà Việt Hùng	Thành viên	24.000.000	18.000.000
Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	597.210.000	441.381.946
Ông Nguyễn Việt Hưng	Phó Tổng Giám đốc	547.531.737	373.364.762
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	369.925.000	237.282.592
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 14/04/2025)	276.480.000	-
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	492.810.000	493.110.000
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng		3.893.636.736	2.675.674.578

35. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Kosy đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

HN KOSY JOINT STOCK COMPANY
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025



TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENT</u>	<u>PAGES</u>
STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	6 - 7
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	8
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	9 - 10
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	11 - 53

STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT

The Executive Management of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") presents this report together with the Company's audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Members of the Board of Management and Board of General Directors who held the office during the year ended 31 December 2025 and up to the date of this report are as follows:

Board of Management

Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman
Mrs. Nguyen Thi Hang	Vice Chairman
Mr. Do Quoc Viet	Member
Mr. Nguyen Cong Khanh	Independent Member
Mr. Ta Ngoc Son	Independent Member

Board of General Directors

Mrs. Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General Director
Mr. Do Quoc Viet	Deputy General Director
Mr. Nguyen Duc Diep	Deputy General Director
Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General Director
Mr. Pham Thi Thang	Deputy General Director (Appointed on 14 April 2025)

Board of Supervisors

Mr. Ha Viet Hung	Head of the Board
Mrs. Tran Thi Thu Hoai	Member
Mrs. Tran Thi Thu Ha	Member

Chief Accountant

Mr. Nguyen Quoc Hung

EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

The Executive Management of the Company confirms that there are no events after the end of the financial year that have a material impact requiring adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements.

THE AUDITORS

The accompanying consolidated financial statements are audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

EXECUTIVE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Executive Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2025, its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the year then ended. In preparing those financial statements, the Executive Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;

STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT (CONT'D)

EXECUTIVE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY (CONT'D)

- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business, and
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to limit risks and fraud.

Executive Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

The Executive Management of the Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Company and to ensure that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements. The Executive Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

OTHER COMMITMENTS

The Executive Management confirms that the Company has fully complied with its regulatory disclosure obligations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC, dated 16 November 2020, issued by the Ministry of Finance, concerning information disclosure in the securities market and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 of the Ministry of Finance amending and supplementing certain articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC. The Company also ensures full compliance with the provisions of Decree No. 155/2020/ND-CP, dated 31 December 2020, which provides detailed guidance on the implementation of specific provisions of the Securities Law and Decree No. 245/2025/ND-CP dated 11 September 2025 of the Government amending and supplementing certain articles of Decree No. 155/2020/ND-CP. Furthermore, the Company adheres to the corporate governance requirements outlined in Circular No. 116/2020/TT-BTC, dated 31 December 2020, issued by the Ministry of Finance, which specifies governance standards applicable to public companies under Decree No. 155/2020/ND-CP.

APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Executive Management approves the accompanying consolidated financial statements. The consolidated financial statements have truly and fairly reflected the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2025, as well as the consolidated result of its operations and its consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf of the Executive Management,



Nguyen Viet Cuong
Chairman of the Board of Management
Hanoi, 30 March 2026

No: 514/2026/UHY - BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

*On the consolidated financial statements of Kosy Joint Stock Company
For the financial year ended 31 December 2025*

**To: Shareholders, Board of Management and Board of General Directors
Kosy Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") which were prepared on 30 March 2026, as set out on pages 06 to 53, including the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended the accompanying notes to the consolidated financial statements.

Responsibilities of the Executive Management

The Executive Management of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements and for such internal control as the Executive Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Responsibilities of the Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those Standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Executive Management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditors' opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of Kosy Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



Le Quang Nghia
Deputy General Director
Auditor's Practicing Certificate
No.3660-2026-112-1
For and on behalf of
UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
Hanoi, 30 March 2026

Ngo Anh Dung
Auditor
Auditor's Practicing Certificate
No.5215-2026-112-1



Form B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
CURRENT ASSETS	100		3,366,126,458,536	3,325,467,396,381
Cash and cash equivalents	110	4	1,428,534,566	41,750,550,309
Cash	111		1,428,534,566	41,750,550,309
Short-term investments	120	8	23,386,596,151	22,663,230,039
Held-to-maturity investments	123	8.1	23,386,596,151	22,663,230,039
Current accounts receivable	130		744,957,220,368	702,406,388,621
Short-term trade receivables	131	9	158,043,875,881	248,878,673,061
Short-term advances to suppliers	132	11	453,603,981,539	324,282,813,348
Short-term loan receivable	135	7	12,849,000,000	3,849,000,000
Other short-term receivables	136	10	120,460,362,948	125,395,902,212
Inventories	140	12	2,582,599,441,384	2,546,906,501,180
Inventories	141		2,582,599,441,384	2,546,906,501,180
Other current assets	150		13,754,666,067	11,740,726,232
Short-term prepaid expenses	151	5	2,072,343,588	2,724,556,078
Value-added tax deductible	152		10,956,788,974	6,330,721,357
Tax and other receivables from the State budget	153	17	725,533,505	2,685,448,797
NON-CURRENT ASSETS	200		1,500,222,562,367	1,525,841,719,498
Long-term receivables	210		40,000,000	40,000,000
Other long-term receivables	216	10	40,000,000	40,000,000
Fixed assets	220		1,013,768,752,437	1,062,655,318,827
Tangible fixed assets	221	13	1,013,768,752,437	1,062,655,318,827
- Cost	222		1,243,453,164,566	1,242,792,126,384
- Accumulated depreciation	223		(229,684,412,129)	(180,136,807,557)
Long-term assets in progress	240		10,328,951,354	1,102,314,815
Construction in progress	242	6	10,328,951,354	1,102,314,815
Long-term investments	250	8	340,555,644,799	340,274,644,799
Investment in other entities	253	8.2	340,530,400,000	340,049,400,000
Provision for long-term investments	254	8.2	(74,755,201)	(74,755,201)
Held-to-maturity investments	255	8.1	100,000,000	300,000,000
Other long-term assets	260		135,529,213,777	121,769,441,057
Long-term prepaid expenses	261	5	34,117,166,405	3,217,329,341
Goodwill	269	14	101,412,047,372	118,552,111,716
TOTAL ASSETS	270		4,866,349,020,903	4,851,309,115,879

Form B01-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

EQUITY	Code	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
LIABILITIES	300		2,528,646,633,702	2,532,673,728,732
Current liabilities	310		1,494,630,226,346	1,352,501,407,554
Short-term trade payables	311	15	133,453,243,485	144,582,804,161
Short-term advances from customers	312	16	18,675,588,044	18,579,917,670
Taxes and other payables to State Budget	313	17	109,370,075,413	151,511,618,501
Payables to employees	314		3,805,271,878	3,083,822,380
Short-term accrued expenses	315	18	152,871,284,198	96,184,216,810
Short-term other payables	319	19	34,273,776,473	36,800,816,744
Short-term loan and finance lease obligations	320	20.1	1,042,180,986,855	901,758,211,288
Non-current liabilities	330		1,034,016,407,356	1,180,172,321,178
Long-term unearned revenues	336		17,440,786,156	18,165,021,304
Long-term loans and finance lease obligations	338	20.2	1,016,575,621,200	1,162,007,299,874
OWNERS' EQUITY	400		2,337,702,387,201	2,318,635,387,147
Capital	410	21	2,337,702,387,201	2,318,635,387,147
Share capital	411		2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
- Share with voting rights	411a		2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
Retained earnings	421		165,367,037,557	146,420,651,003
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		146,420,651,003	124,985,941,358
- Undistributed earnings of the year	421b		18,946,386,554	21,434,709,645
Non-controlling interests	429		7,521,999,644	7,401,386,144
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	440		4,866,349,020,903	4,851,309,115,879

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung



Nguyen Viet Cuong

Form B02-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code Note		Year 2025	Year 2024
			VND	VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	01	22	1,555,287,684,320	1,438,926,718,406
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		1,555,287,684,320	1,438,926,718,406
Cost of goods sold and services rendered	11	23	1,381,538,378,197	1,271,654,908,466
Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		173,749,306,123	167,271,809,940
Finance income	21	24	9,106,541,802	9,732,141,600
Finance expenses	22	25	102,441,836,676	101,295,995,665
<i>In which: Interest expenses</i>	23		99,515,378,693	94,510,171,662
Selling expenses	25	26	4,541,387,998	8,800,666,740
General and administrative expenses	26	26	34,395,943,477	33,515,124,685
Operating profit	30		41,476,679,774	33,392,164,450
Other income	31	27	92,779,410	20,500
Other expenses	32	28	11,583,996,077	1,766,194,144
Other profit	40		(11,491,216,667)	(1,766,173,644)
Accounting profit before tax	50		29,985,463,107	31,625,990,806
Current corporate income tax expense	51	30	10,918,463,053	9,886,697,016
Net profit after tax	60		19,067,000,054	21,739,293,790
Net profit after tax attributable to	61		18,946,386,554	21,434,709,645
Net profit after tax attributable to non-controlling interests	62		120,613,500	304,584,145
Basic earnings per share	70	31	87.52	99.01
Diluted earnings per share	71	32	87.52	99.01

Hanoi, 30 March 2026

Preparer

Chief Accountant

Chairman of the
Board of Management





Nguyen Minh Khoi

Nguyen Quoc Hung

Nguyen Viet Cuong

Form B03-DN/HN

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)
For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code Note	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Cash flows from operating activities			
Profit before taxes	01	29,985,463,107	31,625,990,806
Adjustments for			
Depreciation and amortisation	02	69,456,630,734	73,060,263,047
Foreign exchange gains/losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency	04	(280,958)	(537,488)
Profits from investing activities	05	(9,197,450,893)	(9,731,604,112)
Interest expenses	06	99,515,378,693	94,510,171,662
Operating profit/(loss) before changes in working capital	08	189,759,740,683	189,464,283,915
Increase/Decrease in receivables	09	(36,503,537,497)	67,757,495,253
Increase/Decrease in inventories	10	(35,692,940,204)	(73,123,100,560)
Increase/Decrease in payables (excluding interest, corporate income tax)	11	9,085,973,007	(43,300,151,833)
Increase/Decrease in prepaid expenses	12	(30,247,624,574)	11,182,499,781
(Increase)/decrease in held-for-trading securities	13	-	(109,297,565,198)
Interest paid	14	(98,962,241,789)	(7,892,493,915)
Corporate income tax paid	15	(19,575,764,887)	(658,032,348)
Net cash flows from operating activities	20	(22,136,395,261)	34,132,935,095
Cash flows from investing activities			
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(12,656,636,539)	(23,637,467,231)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	90,909,091	(7,905,103,101)
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(84,413,826,363)	12,200,000,000
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	75,090,460,251	(111,000,000,000)
Payments for investments in other entities	25	-	1,027,510,757
Interest and dividends received	27	8,712,095,227	-
Net cash flows from investing activities	30	(13,176,998,333)	(129,315,059,575)

Form B03-DN/HN

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(Applying indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code Note	Year 2024	Year 2023
		VND	VND
Cash flows from financing activities			
Drawdown of borrowings	33	1,353,956,080,049	1,337,189,791,817
Repayment of borrowings	34	(1,358,964,983,156)	(1,203,853,317,357)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>	<i>(5,008,903,107)</i>	<i>133,336,474,460</i>
Net increase in cash for the year	50	(40,322,296,701)	38,154,349,980
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60 4	41,750,550,309	3,595,662,841
Impact of exchange rate fluctuation	61	280,958	537,488
Cash and cash equivalents at the end of the year	70 4	1,428,534,566	41,750,550,309

Hanoi, 30 March 2026

Preparer

Chief Accountant

Chairman of the
Board of Management



Nguyen Minh Khoi



Nguyen Quoc Hung



Nguyen Viet Cuong

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

Form B09-DN/HN

1. COMPANY OVERVIEW

1.1 STRUCTURE OF OWNERSHIP

Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the “Company”) is a joint stock company established and operating under Business Registration Certificate No. 0102681319, initially registered on 10 March 2008. During its operation, changes in the Company's information have been approved by the Hanoi Department of Planning and Investment through amended business registration certificates from the first amendment to the nineteenth amendment on 16 September 2025. Accordingly, the Business Registration Certificate number was replaced by Enterprise Code No. 0102681319 in the second amended Business Registration Certificate issued on 9 July 2010.

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

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.

The Company's shares are currently listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange under the stock code: KOS.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 84 (as at 31 December 2024: 84).

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL ACTIVITIES

The Company's principal business activities during the year are real estate business, land use rights owned, used or leased, specifically: real estate trading; wholesale of construction materials and other installation equipment, specifically: trading of construction materials. In addition, the Company engages in other business activities in accordance with the 20th amendment of its Business Registration Certificate dated 15 January 2026.

1.3 BUSINESS CYCLE

The normal business cycle of the Company is 12 months.

1.4 COMPANY BUSINESS STRUCTURE

As at 31 December 2025, the Company had 01 subsidiary as follows:

Name of direct subsidiary	Head office address	Main business activity	Ownership Interest rate	Voting rights
Hydropower Construction and Investment Consulting Joint Stock Company	Group 3, Doan Ket Ward, Lai Chau Province, Vietnam	Hydropower	98%	98%

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements).

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY BUSINESS STRUCTURE (CONT'D)

As at 31 December 2025, the Company has 01 branch and 02 representative offices.

Unit name	Address
Kosy Song Cong Urban Management Branch	No. 205, Group 7, Song Cong Ward, Thai Nguyen Province, Vietnam.
Representative Office in Ho Chi Minh City	No. 130 Nguyen Cong Tru Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
Representative Office in Lai Chau Province	No. 44 Le Loi Boulevard, Group 18, Tan Phong Ward, Lai Chau Province, Vietnam.

1.5 STATEMENT OF COMPARABILITY IN FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures for the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 are those from the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024 of the Company. These figures are fully comparable to this year's consolidated financial statements.

2. BASIS OF PREPARATION AND FINANCIAL YEAR

2.1 BASIS OF PREPARATION

The accompanying consolidated financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND) in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

The Company's consolidated financial statements are prepared in accordance with the Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, which amends and supplements the Corporate Accounting System, as well as Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

2.2 BASIS OF CONSOLIDATION OF FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and those of the companies controlled by the Company (the subsidiaries), prepared up to 31 December 2025. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee so as to obtain benefits from its activities.

Where necessary, the financial statements of subsidiaries are adjusted to ensure that the accounting policies applied by the Company and its subsidiaries are consistent.

All intercompany transactions and balances within the Group are eliminated on consolidation.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

2. BASIS OF PREPARATION AND ACCOUNTING PERIOD (CONT'D)

2.2 BASIS OF CONSOLIDATION OF FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Non-controlling interests

The non-controlling interest in the consolidated net assets of a subsidiary is presented as a separate component of equity from that of the parent. The non-controlling interest comprises the amount of the non-controlling interest at the date of the original business combination and the non-controlling interest's share of changes in equity since the date of the business combination. Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even when such losses exceed the non-controlling interests' share in the net assets of the subsidiaries.

2.3 ACCOUNTING PERIOD

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. These consolidated financial statements have been prepared for the year ended 31 December 2025.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies adopted by the Company in the preparation of these consolidated financial statements are as follows:

3.1 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of the consolidated financial statements complies with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, which require the Executive Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and the presentation of contingent liabilities and assets as of the date of the consolidated financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses during the financial year. The actual business results may differ from the estimates and assumptions made.

3.2 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash includes cash on hand, demand deposits, term deposits, cash in transit, and monetary gold. Cash equivalents are short-term investments with a maturity period or redemption period not exceeding three months from the acquisition date, which are readily convertible into a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value.

3.3 FINANCIAL INVESTMENTS

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include investments that the Company's Executive Management intends and has the ability to hold until maturity. These investments include term deposits with banks including promissory notes and certificates of deposit, bonds, preferred stocks that the issuer is obligated to repurchase at a specific future date, and other held-to-maturity investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.3 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Held-to-maturity investments are initially recognized from the purchase date and measured at cost, which includes the purchase price and any transaction costs related to acquiring the investments. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the income statement on an accrual basis. Any interest accrued before the Company acquires the investments is deducted from the purchase price at the time of acquisition.

Held-to-maturity investments are carried at cost, less any provision for devaluation of investments.

When there is concrete evidence that part or all of an investment may be impaired, and the loss is reliably measurable, the loss is recognized as a financial expense in the year and directly reduces the carrying amount of the investment.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are initially recorded at cost, including the purchase price or capital contribution plus costs directly related to the investment. Dividends and profits from periods before the investment is purchased are accounted for as a reduction in the value of that investment. Dividends and profits from periods after the investment is purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the number of additional shares, not recording the value of shares received/recorded at par value (except for state-owned enterprises following applicable regulations).

Provision for devaluation of investments in equity instruments of other entities is recognized at the time of preparing the consolidated financial statements if the investments decrease in value compared to their original cost, the Company makes provisions as follows:

- For investments in listed shares or investments whose fair value is reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments whose fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made at the amount equal to the difference between the actual capital contribution of the parties at other entities and the actual equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties at other entities.

The increase or decrease in the provision for devaluation of investments in equity instruments of other entities that need to be made at the closing date of the financial statements is recorded in financial expenses during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 RECEIVABLES AND PROVISION FOR DOUBTFUL ACCOUNTS

Receivables are presented at their book value, less any provision for doubtful debts. The Company establishes a provision for doubtful receivables for amounts that are overdue, as specified in the economic contract, debt commitment letter, or loan agreement, and for which the Company has made multiple collection attempts but has not yet recovered. The overdue period for a receivable is determined based on the original repayment term of the debt as stated in the initial sales or purchase contract, without considering any extensions or adjustments agreed between the parties. A provision for doubtful debts may also be established for receivables that are not yet due but where the debtor is bankrupt, undergoing liquidation, missing, or has absconded. Any provision made is reversed when the debt is successfully recovered.

Any increase or decrease in the provision for doubtful receivables at the closing date of the consolidated financial statements is recorded as a general and administrative expense.

3.5 INVENTORIES

Inventory is recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory includes all costs incurred to bring the inventory to its current location and condition, including the purchase price, non-refundable taxes, transportation, handling, storage costs during the procurement process, standard losses, and other direct costs related to the purchase of inventory.

Net realizable value is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business, less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to sell the inventory.

The Company applies the perpetual inventory method to account for inventories. The cost of inventories issued is determined using the specific identification method. For other types of inventories, the cost of inventories issued is determined using the weighted average method after each purchase.

Method for making provision for devaluation of inventories: A provision for devaluation of inventories is made for each inventory item when there is reliable evidence of a decline in its net realizable value compared to its cost.

Method for determining the value of work-in-progress at the end of the year: Work-in-progress costs are collected for each project that has not been completed or has not recorded revenue, corresponding to the volume of unfinished work at the end of the year. Including: site clearance costs, project implementation costs, project infrastructure costs, etc., of project parts that have not recorded revenue at the end of the year.

3.6 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use. Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.6 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION (CONT'D)

When tangible fixed assets are sold or disposed of, any gains or losses arising from the disposal (being the difference between the net proceeds from the sale of the assets and the carrying amount of the assets) are recognised in the consolidated statement of profit or loss.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. Tangible fixed assets are classified into groups of assets with a similar nature and use in the Company's business operations. The specific depreciation periods are as follows:

<i>Types of assets</i>	<i>Useful life (year)</i>
- Buildings and structures	15 - 35
- Machinery and equipment	6 - 18
- Transportation and transmission vehicles	6 - 10
- Management equipment and tools	3 - 04
- Other tangible fixed assets	3

3.7 CONSTRUCTION IN PROGRESS

The Company's construction in progress costs include assets such as equipment undergoing procurement and installation, not yet in use, and basic construction projects still under construction and not yet accepted for use as of the financial reporting date. These assets are recorded at cost. This cost includes goods and services payable to contractors or suppliers, related borrowing costs during the investment phase, and other reasonable direct costs associated with forming the assets in the future. Depreciation of these assets is applied in the same way as other assets, commencing when the assets are ready for use.

3.8 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses related only to the current financial year's production and business costs are recorded as short-term prepaid expenses and included in the production and business costs of the financial year. The following expenses have been incurred in the financial year but are recorded as long-term prepaid expenses to be gradually allocated to the business results over many years:

- Establishment costs;
- Pre-operational costs/production preparation costs (including training costs);
- Relocation costs, business reorganization costs;
- Large-scale trial run and trial production costs;
- High-value tools and equipment used;
- Large-scale one-time major repair costs of fixed assets.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses into production and business costs for each accounting period is based on the nature and extent of each type of cost to select a reasonable allocation method and criteria. Major repair costs are allocated in the third year from the time the costs are incurred.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.9 LIABILITIES

Liabilities represent amounts payable to suppliers and other parties. These include trade payables, internal payables, and other payables. Liabilities are not recognized at an amount lower than the obligation to be settled.

Liabilities are classified based on the following principles:

- Trade payables include commercial payables arising from transactions involving the purchase of goods, services, and assets, where the supplier is an independent entity from the buyer. This also includes payables between the parent company and its subsidiaries, joint ventures, and associates. These payables include payables when importing through a consignee (in consignment import transactions);
- Internal payables include amounts payable between the superior entity and its dependent subordinate units that do not have legal entity status;
- Other payables include non-commercial payables that are not related to the purchase, sale, or provision of goods and services.

3.10 ACCRUED EXPENSES

The Company's accrued expenses are actual expenses that have arisen in the financial year but have not been paid due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, and are recorded in the production and business expenses of the financial year.

The accrual of expenses for the period is carefully calculated and must be supported by reliable and reasonable evidence of the accrued costs, ensuring that the amounts recorded in this account accurately reflect the actual expenses incurred during the period.

The recognition of accrued costs for temporarily calculating the cost of sales of construction projects follows these principles:

The Company accrues costs only for projects/items that have been completed and determined to be sold within the year. The accrued cost is based on the investment and construction budget but lacks sufficient documentation for acceptance. The accrued amount is estimated to correspond to the cost norms calculated based on the total budgeted cost of the project/item determined as sold.

3.11 LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Loans and finance lease liabilities are recognized based on receipts, bank documents, agreements, and financial leasing contracts.

These liabilities are tracked by each entity, term, and original currency. At the financial reporting date, loans maturing within 12 months or the next operating cycle are classified as short-term borrowings, while those with repayment terms exceeding 12 months or an operating cycle are recorded as long-term borrowings.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.12 BORROWING COSTS

Borrowing costs include interest on loans and other costs directly related to borrowing.

Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the year they are incurred, unless capitalized in accordance with the accounting standard "Borrowing Costs". Under this standard, borrowing costs directly related to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a significant period to be completed and made ready for use or operation are capitalized as part of the asset's cost until the asset is ready for use or operation. Any income generated from the temporary investment of borrowed funds is deducted from the asset's cost. For loans specifically used for the construction of fixed assets or investment properties, interest is capitalized even when the construction period is less than 12 months.

For general-purpose borrowings used for investment or production of incomplete assets, the capitalization of borrowing costs is determined by applying the weighted average capitalization rate to the cumulative average costs incurred for investment or production. The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of outstanding borrowings during the year, excluding specific borrowings for particular assets.

3.13 OWNERS' EQUITY

Owner's equity is recognized based on the actual amount contributed by shareholders.

The profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting aside funds in accordance with the Company's charter, legal regulations, and approval from the General Shareholders' Meeting.

3.14 REVENUE RECOGNITION

The Company's revenue includes revenue from real estate transfers, construction materials, and asset leasing.

Revenue from sale of products and goods

Revenue from the sale of goods and finished products is recognized when all five (5) of the following conditions are met:

- The Company has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer;
- The Company no longer retains control over or managerial involvement with the goods as would be the case with ownership;
- The revenue amount can be measured reliably. If the contract allows the buyer to return the goods under specific conditions, revenue is recognised only after those conditions are no longer applicable and the buyer no longer has the right to return the goods (except in cases where the customer can exchange the goods for other goods or services);
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs associated with the sale transaction can be measured reliably.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.14 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from rendering of services

Revenue from a transaction relating to the rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. In the case of a transaction relating to the provision of services relating to several periods, revenue is recognised in the period based on the results of the work completed at the closing date of the consolidated financial statements of that period. The results of a transaction relating to the provision of services are recognised when all four (4) of the following conditions are met:

- Revenue can be measured reliably. If the contract allows the buyer to return purchased services under specific conditions, revenue is only recognized when those conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the provided service.
- There is a probability that economic benefits will flow to the Company.
- The stage of completion of the service at the reporting date can be reliably determined.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be measured reliably.

Real estate transfer revenue

Revenue from real estate transfer in which the Company is the investor is recognized when all five (5) following conditions are simultaneously satisfied:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, the enterprise has transferred the risks and benefits associated with the ownership of the real estate to the buyer;
- The enterprise no longer holds the right to manage the real estate as the owner of the real estate or the right to control the real estate;
- The revenue is determined relatively reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs related to the real estate sale transaction can be determined.

Revenue from the sale of real estate for non-cancelable contracts is recognized when all five (5) following conditions are simultaneously satisfied:

- The risks and rewards associated with the right to use the land have been transferred to the buyer;
- Revenue has been reliably measured;
- The costs related to the land lot sale transaction have been determined;
- The Company has received, or is certain to receive, the economic benefits from the land lot sale transaction;
- The costs related to the real estate sale transaction have been determined.

Rental revenue

Revenue from the provision of apartment leasing services and car rental projects is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. When the outcome of the contract can be measured reliably, revenue is recognised based on the stage of completion at the reporting date. The stage of completion is determined based on indicators such as: time of service utilisation, progress of service delivery, or confirmations between the service provider and the service recipient.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.14 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Rental revenue (cont'd)

The outcome of a service transaction is determined when all of the following conditions are met:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the service transaction will flow to the entity;
- The stage of completion of the transaction at the end of the financial year can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be measured reliably.

Financial income

Interest from long-term investments is estimated and the right to receive interest from the established investee companies is recognized.

Profits from the sale of trading securities, based on the securities sale price, if there is profit, are recognized as financial income at the time of the successful transaction.

Interest on bank deposits is recognized based on the bank's periodic announcement, interest on loans is recognized based on the actual time and interest rate of each period.

3.15 COST OF GOODS SOLD

Cost of goods sold reflects the cost of products, goods and services sold or provided during the year.

Cost of transferred real estate is determined based on estimated costs based on the total initial investment and approved adjustments of projects and other actual costs directly related to the investment and construction of real estate.

Cost of goods sold is recorded according to the principle of matching with revenue. To ensure the principle of prudence, cost of goods sold also includes costs of direct materials consumed in excess of normal levels, labor costs, fixed general production costs not allocated to the value of products in stock even when the products have not been consumed; value of inventory that is lost, damaged and the provision for inventory price reduction.

3.16 FINANCIAL EXPENSES

Financial expenses recorded in the consolidated statement of income are the total financial expenses incurred during the year, not offset against financial income, including interest expenses.

3.17 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

Corporate income tax reflects the total value of current tax payable and deferred tax.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.17 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET (CONT'D)

Current tax payable is calculated based on taxable income for the year. Taxable income differs from net profit as reported in the consolidated statement of profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including tax losses carried forward) and also excludes items that are non-taxable or non-deductible.

Corporate income tax is calculated at the applicable tax rate at the end of the accounting period, which is 20% of the taxable income.

Deferred income tax is calculated on the differences between the carrying amount of an asset or liability in the consolidated balance sheet and its tax base. Deferred income tax is accounted for using the consolidated balance sheet method. Deferred income tax liabilities are recognized for all temporary differences and deferred income tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the differences between the carrying amount of an asset or liability in the consolidated financial statements and its tax base can be used.

Deferred income tax is calculated using the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled. Deferred income tax is recognized in profit or loss, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred income tax is also recognized directly to equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when the Company has a legal right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to corporate income tax managed by the same tax authority, and the Company intends to settle current tax liabilities on a net basis.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change over time, and the final corporate income tax liability is subject to the results of audits conducted by the competent tax authorities.

3.18 RELATED PARTIES

Related parties are entities that have the ability to control or exert significant influence over another entity's decision-making regarding financial and operational policies. Related parties include:

- Entities that have control over, are controlled by, or are under common control with the Company, either directly or indirectly, through one or more intermediaries, including the parent company, subsidiaries within the group, joint ventures, jointly controlled business entities, and associates.
- Individuals who have the direct or indirect voting right in an entity's general meeting, enabling them to exercise significant influence over that entity, key management personnel who have the authority and responsibility for planning, managing, and controlling the company's activities, as well as their close family members.
- Entities that are directly or indirectly controlled by the individuals mentioned above or where such individual have the ability to exert significant influence.

When assessing related party relationships, the substance of the relationship is considered more important than its legal form. Accordingly, all transactions and balances with related parties in 2025 are presented in the following Notes to the financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	684,794,771	1,267,005,986
Cash at bank	743,739,795	40,483,544,323
Total	1,428,534,566	41,750,550,309

5. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	2,072,343,588	2,724,556,078
- Brokerage consulting services	-	225,045,886
- Tools and equipment	1,657,584,119	2,320,267,039
- Insurance and prepaid service costs	330,554,024	95,037,708
- Site clearance costs (electric line relocation and compensation)	38,558,755	38,558,755
- Others	45,646,690	45,646,690
Long-term	34,117,166,405	3,217,329,341
- Acceptance of payment for construction package of operating road	34,117,166,405	3,213,758,279
- Others	-	3,571,062
Total	36,189,509,993	5,941,885,419

6. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Son My Solar Power Plant Project	259,259,259	259,259,259
- Kosy Di Linh Pumped Storage Hydropower	843,055,556	843,055,556
- Rox Tower office	9,226,636,539	-
Total	10,328,951,354	1,102,314,815

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

7. SHORT - TERM LOAN RECEIVABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Mr. Nguyen Huy Tuong (1)	9,000,000,000	-
- Thai An Hydropower Construction Co., Ltd (2)	2,495,000,000	2,495,000,000
- Thien Chau Construction and Investment Company Limited (3)	500,000,000	500,000,000
- Others (4)	854,000,000	854,000,000
Total	12,849,000,000	3,849,000,000

(1) A loan under Loan Agreement No. 03/HĐVV dated 31 December 2025 with a loan term of six (06) months. The lending interest rate is 8.5% per annum and the loan is unsecured. As at the date of preparation of this report, the Company has fully recovered the entire loan principal.

(2) A loan under Loan Agreement No. 03/HĐVV/TVTĐ-TA dated 26 August 2021 and Contract Appendix No. 01/TVTĐ-TA dated 30 December 2021 with the original loan term of eight (08) months, subsequently amended to five (05) months from 31 December 2021, with a lending interest rate of 5% per annum and are unsecured. As at the date of preparation of this report, the Company has fully recovered the entire loan principal.

(3) A loan under Loan Agreements No. 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC, No. 02/HĐVV/TVTĐ-TĐTC and No. 03/HĐVV/TVTĐ-ĐTTC dated 6 November 2021 with a term of three (03) months, automatically extended in the absence of notice from either party, with a lending interest rate of 5% per annum and are unsecured. As at the date of preparation of this report, the Company has fully recovered the entire loan principal.

(4) Other loan contracts have a term of less than 12 months and bear interest at 5% per annum.

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***8. FINANCIAL INVESTMENTS****8.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS**

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

(1) Term deposits at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch with tenors ranging from 6 to 12 months, bearing interest rates of 3.35% to 4.4% per annum; and a term deposit at Loc Phat Vietnam Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch with a tenor of 6 months and an interest rate of 3.5% per annum.

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

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

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***8. FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)****8.2 INVESTMENT IN OTHER ENTITIES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Fair value	
	VND	VND	VND	VND
Investment in other entities	340,530,400,000	(74,755,201)	(*) 340,049,400,000	(74,755,201) (*)
+ Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company (1)	221,324,400,000	-	(*) 221,324,400,000	- (*)
+ Lai Chau 110KV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company (2)	8,206,000,000	(74,755,201)	(*) 7,725,000,000	(74,755,201) (*)
+ HPL Power Investment Joint Stock Company (3)	111,000,000,000	-	(*) 111,000,000,000	- (*)
Total	340,530,400,000	(74,755,201)	340,049,400,000	(74,755,201)

(*) As at 31 December 2025, the Company has not determined the fair value of these equity investments for disclosure in the consolidated financial statements, as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System do not currently provide guidance on the determination of fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

(1) Investment in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company. Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 1900664566 dated 2 July 2020. The contributed charter capital in accordance with the Enterprise Registration Certificate of Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company as at 31 December 2025 is VND 621,000,000,000. As at 31 December 2025, the ownership interest and voting rights of Kosy Joint Stock Company in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company are 19.8%.

(2) Lai Chau 110KV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 6200103099 dated 18 June 2019. The charter capital in accordance with the Enterprise Registration Certificate of Lai Chau 110KV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company as at 31 December 2025 is VND 67,000,000,000. The ownership interest and voting rights of Kosy Joint Stock Company as at 31 December 2025 in Lai Chau 110KV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company are 11.3%.

(3) Investment in HPL Hydropower Investment Joint Stock Company amounting to VND 111,000,000,000, equivalent to an ownership interest of 18.5%. The Company was established under Enterprise Registration Certificate No. 6200093605 issued by the Department of Planning and Investment of Lai Chau Province on 27 July 2017 and subsequent amendments, with its principal activities being the generation, transmission and distribution of electricity. As at 31 December 2025, the Company is operating normally.

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***9. TRADE RECEIVABLES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
Short-term	158,043,875,881	-	248,878,673,061	-
- Sai Gon Steel Joint Stock Company	-	-	35,379,231,137	-
- Thang Long Build And Investment Real Estate Company Limited	6,651,431,090	-	29,231,849,147	-
- Dong A International Joint Stock Company	16,104,247,494	-	21,631,298,148	-
- Dong A Consultancy And Trading Company Limited	1,800,890,974	-	20,750,154,306	-
- Van Phong Global Joint Stock Company	22,262,761,764	-	-	-
- Van Phong Holding Company Limited	12,887,550,144	-	-	-
- Others	98,336,994,415	-	141,886,140,323	-
Total	158,043,875,881	-	248,878,673,061	-

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***10. OTHER RECEIVABLES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
Short-term	120,460,362,948	-	125,153,145,446	-
- Collateral, deposits	182,957,100	-	182,957,100	-
- Advance payments	1,451,792,379	-	5,190,073,432	-
+ Ms. Vu Thi Thuong (1)	24,188,668	-	1,475,262,419	-
+ Mr. Nguyen Van Cuong (1)	-	-	1,973,783,706	-
+ Others	1,427,603,711	-	1,741,027,307	-
- Other receivables	118,574,113,469	-	119,575,114,914	-
+ Thong Ngan Company Limited (2)	31,416,921,000	-	31,416,921,000	-
+ Mr. Nguyen Duc Trang (3)	84,382,651,273	-	84,382,651,273	-
+ Others	2,774,541,196	-	3,775,542,641	-
- Board of Management and Board of Supervisory remuneration in advance	251,500,000	-	205,000,000	-
Long-term	40,000,000	-	40,000,000	-
- Collateral, deposits	40,000,000	-	40,000,000	-
Total	120,500,362,948	-	125,193,145,446	-

(1) Advance payment for site clearance expenses of the Gia Sang 1 Project and Sub-area 16 Project – Lao Cai.

(2) Receivable under the Joint Venture Cooperation Agreement dated 6 November 2020 for the Da La Commercial Housing Project in Quan Hau Town, Quang Binh Province.

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

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***11. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- Capital Infrastructure Development and Construction Investment Joint Stock Company	53,093,144,423	-	47,078,144,423	-
- Ninh Binh Project and Infrastructure Joint Stock Company	75,000,000,000	-	75,000,000,000	-
- Ha Nam Construction and Investment Joint Stock Company	66,471,747,648	-	45,056,263,102	-
- KPT Viet Nam Joint Stock Company	60,764,984,686	-	44,869,448,321	-
- KSCONS Construction Joint Stock Company	110,442,200,345	-	40,415,800,558	-
- Others	87,831,904,437	-	71,863,156,944	-
Total	453,603,981,539	-	324,282,813,348	-

12. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Work in progress	2,582,599,441,384	-	2,546,906,501,180	-
+ Kosy Ha Nam project	945,926,989,448	-	809,032,505,080	-
+ Kosy Bac Giang project	287,771,865,754	-	282,231,490,098	-
+ Kosy Gia Sang 11 Project	463,505,291,958	-	524,381,545,342	-
+ Kosy Song Cong project	113,573,737,400	-	114,677,451,977	-
+ Kosy Lao Cai project	426,862,291,352	-	488,181,971,532	-
+ Others	344,959,265,472	-	328,401,537,151	-
Total	2,582,599,441,384	-	2,546,906,501,180	-

The land use rights granted for the Kosy Lao Cai, Kosy Song Cong, Kosy Bac Giang, Kosy Ha Nam, and Kosy Gia Sang 11 projects have been pledged as collateral for bank loans (Details are presented in Note 20).

The borrowing costs capitalized into the value of ongoing projects in 2025 amounted to VND 82,851,635,703 (2024: VND 51,747,416,772).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures		Machinery and equipment		Motor vehicles transmission		Office equipment		Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
COST									
01/01/2025	885,548,961,344	319,576,924,967	36,949,069,819	717,170,254	1,242,792,126,384				
- Purchase	-	-	3,430,000,000	-	3,430,000,000				3,430,000,000
- Disposal	-	-	(2,768,961,818)	-	(2,768,961,818)				(2,768,961,818)
31/12/2025	885,548,961,344	319,576,924,967	34,180,108,001	717,170,254	1,240,023,164,566				
ACCUMULATED DEPRECIATION									
01/01/2025	(88,718,732,992)	(58,782,957,410)	(32,164,214,206)	(470,902,949)	(180,136,807,557)				
- Depreciation for the year	(29,795,150,700)	(20,134,842,108)	(2,251,337,370)	(135,236,212)	(52,316,566,390)				
- Disposal	-	-	2,768,961,818	-	2,768,961,818				2,768,961,818
31/12/2025	(118,513,883,692)	(78,917,799,518)	(31,646,589,758)	(606,139,161)	(229,684,412,129)				
CARRYING AMOUNT									
01/01/2025	796,830,228,352	260,793,967,557	4,784,855,613	246,267,305	1,062,655,318,827				
31/12/2025	767,035,077,652	240,659,125,449	2,533,518,243	111,031,093	1,010,338,752,437				

The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collateral for loans as at 31 December 2025 was VND 1,172,664,636,946 (as at 1 January 2025: VND 1,063,253,438,562).

The historical cost of fully depreciated tangible fixed assets that were still in use as at 31 December 2025 was VND 28,886,438,252 (as at 1 January 2025: VND 6,703,336,951).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

14. GOODWILL

	Goodwill	Total
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
COST		
01/01/2025	171,400,643,443	171,400,643,443
31/12/2025	<u>171,400,643,443</u>	<u>171,400,643,443</u>
ACCUMULATED AMORTIZATION		
01/01/2025	(52,848,531,727)	(52,848,531,727)
- Amortization for the year	(17,140,064,344)	(17,140,064,344)
31/12/2025	<u>(69,988,596,071)</u>	<u>(69,988,596,071)</u>
CARRYING AMOUNT		
01/01/2025	<u>118,552,111,716</u>	<u>118,552,111,716</u>
31/12/2025	<u>101,412,047,372</u>	<u>101,412,047,372</u>

Goodwill was recognized on 1 December 2021 when Kosy Joint Stock Company obtained control over Consulting and Investment in Hydropower Construction Joint Stock Company - a subsidiary. Goodwill represents the difference between the consolidated cost of the investment in the subsidiary and Kosy's share in the fair value of the subsidiary's net assets at the acquisition date.

Goodwill is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life of 10 years.



KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***15. SHORT - TERM TRADE PAYABLES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND
- MBG Group Joint Stock Company	48,170,914,038	48,170,914,038	10,804,505,518	10,804,505,518
- Dong Do Construction And Architecture Consultant Joint Stock Company	958,694,804	958,694,804	31,112,358,609	31,112,358,609
- C.H Consulting Trading Company Limited	4,410,461,789	4,410,461,789	30,967,232,360	30,967,232,360
- Giavico Investment and Development Energy Joint Stock Company	11,442,037,268	11,442,037,268	-	-
- Licogil 3 Infrastructure Mechanical Construction Joint Stock Company	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926
- Nam Thang Long Consultancy And Trading Company Limited	4,323,167,792	4,323,167,792	21,577,865,195	21,577,865,195
- Minh Cuong Mechanics - Construction - Trading Joint Stock Company	3,909,652,000	3,909,652,000	3,909,652,000	3,909,652,000
- Others	56,097,259,868	56,097,259,868	42,070,134,553	42,070,134,553
Total	133,453,243,485	133,453,243,485	144,582,804,161	144,582,804,161

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMER**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND
- Mr. Ninh Manh Dung	6,073,185,668	6,073,185,668	2,198,778,385	2,198,778,385
- Mr. Nguyen Van Xuat	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008
- Ms. Tran Thi Bich Hanh	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873
- Bionature Vietnam Joint Stock Company	1,883,974,956	1,883,974,956	1,883,974,956	1,883,974,956
- Hai Phat Real Estate Investment and Trading Joint Stock Company	1,798,525,772	1,798,525,772	1,798,525,772	1,798,525,772
- Others	804,809,767	804,809,767	4,583,546,676	4,583,546,676
Total	18,675,588,044	18,675,588,044	18,579,917,670	18,579,917,670

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

17. TAXES AND OTHER PAYABLES TO/RECEIVABLES FROM THE STATE BUDGET

	01/01/2025		Amount Payable during the year		Amount paid during the year		31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Taxes and other payable amounts								
- Value Added Tax (VAT) payable	13,197,718,142	25,682,628,540	15,077,755,692	23,802,590,990				
- Corporate income tax	21,851,645,394	9,031,972,491	19,575,764,887	11,307,852,998				
- Personal income tax	357,597,338	689,121,388	292,399,123	754,319,603				
- Resource Tax	972,742,419	12,854,058,016	13,347,206,802	479,593,633				
- Land and house tax, land rent	114,397,862,361	(12,492,633,460)	29,777,183,276	72,128,045,625				
- Environmental protection Tax and Other Taxes	17,225,671	697,058,477	714,284,148	-				
- Fees, charges, and other payable amounts	716,827,176	6,846,819,519	6,665,974,131	897,672,564				
Total	151,511,618,501	43,309,024,971	85,450,568,059	109,370,075,413				
Taxes and other receivables								
- Value Added Tax (VAT) receivable	53,920,170	53,920,170	-	-				
- Provisional real estate corporate income tax payment	2,631,528,627	1,905,995,122	-	725,533,505				
Total	2,685,448,797	1,959,915,292	-	725,533,505				

The Company's tax finalization is subject to inspection by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations to various types of transactions is subject to interpretation, the tax amounts reported in the financial statements may be amended at the request of the tax authorities.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

18. ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Accrued Construction Costs for Real Estate	145,661,708,776	92,556,758,408
+ <i>Accrued construction costs for the Cau Go Project</i>	12,015,842,971	15,649,719,823
+ <i>Accrued construction costs for the Lao Cai Project</i>	132,488,554,735	76,907,038,585
+ <i>Accrued construction costs for the Bac Giang project</i>	1,157,311,070	-
- Accrued completion value of construction for the Nam Pac 1 Hydropower Project	1,484,453,908	1,484,453,908
- Accrued completion value of construction for the Nam Pac 2 Hydropower Project	818,001,016	818,001,016
- Interest expense	1,878,140,382	1,325,003,478
- Brokerage commission expenses for the Gia Sang project.	3,028,980,116	-
Total	152,871,284,198	96,184,216,810

19. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trade Union Fund	180,817,210	180,817,210
- Social Insurance	339,381,945	1,312,608,546
- Health Insurance	28,889,100	28,548,450
- Unemployment Insurance	12,715,600	12,688,200
- Short-term Deposits and Guarantees	12,332,205,483	13,182,205,483
- Other Payables and Liabilities	21,379,767,135	22,083,948,855
+ <i>86 Hydropower Development Joint Stock Company</i>	2,000,000,000	2,000,000,000
+ <i>Tien Minh One-Member Limited Liability Trading Company (*)</i>	17,837,454,824	17,837,454,824
+ <i>Other Payables and Liabilities</i>	1,542,312,311	2,246,494,031
Total	34,273,776,473	36,800,816,744

(*) This represents a profit-sharing business cooperation between Tien Minh Trading One-Member Limited Liability Company and Kosy Joint Stock Company for Phase 1 of the Kosy Lao Cai Project, pursuant to Business Cooperation Agreement No. 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH dated 1 September 2014.

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES****20.1 Short-term borrowings and finance lease liabilities**

Unit: VND

Items	31/12/2025			During the year			01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled		
Short-term Loans	577,938,633,884	577,938,633,884	1,182,159,074,746	1,144,729,787,004	540,509,346,142	540,509,346,142		
Vietnam-Russia Joint Venture Bank - Transaction Office (1)	100,250,000,000	100,250,000,000	221,886,509,293	235,958,509,293	114,322,000,000	114,322,000,000		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Dong Anh Branch (2)	29,969,000,000	29,969,000,000	91,066,943,013	92,688,943,013	31,591,000,000	31,591,000,000		
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Ngoc Khanh Branch (3)	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 Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch (4)	120,000,000,000	120,000,000,000	232,000,000,000	204,166,662,000	92,166,662,000	92,166,662,000		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Head Office Branch (5)	132,941,902,858	132,941,902,858	264,606,040,577	227,114,137,719	95,450,000,000	95,450,000,000		
Bao Viet Commercial Joint Stock Bank (6)	100,000,000,000	100,000,000,000	203,364,543,858	203,364,543,858	100,000,000,000	100,000,000,000		
Loc Phat Vietnam Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch - Hoang Mai Transaction Office (7)	57,800,000,000	57,800,000,000	107,800,000,000	100,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000		
Vietnam Foreign Trade Joint Stock Commercial Bank	-	-	-	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000		
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (5)	995,267,104	995,267,104	22,611,927	24,565,043	997,220,220	997,220,220		
Other loans from individuals (13)	5,982,463,922	5,982,463,922	-	-	5,982,463,922	5,982,463,922		

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)****20.1 Short-term borrowings and finance lease liabilities (cont'd)**

Unit: VND

Items	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
Current portion of long-term borrowings (within 12 months). Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Hoang Mai Branch (8)	464,242,352,971	464,242,352,971	253,797,005,303	150,803,517,478	361,248,865,146	361,248,865,146
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Hanoi Branch (9)	341,301,757,930	341,301,757,930	127,253,005,303	53,501,518,181	267,550,270,808	267,550,270,808
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Lai Chau Branch (9)	104,200,000,000	104,200,000,000	82,000,000,000	63,600,000,000	85,800,000,000	85,800,000,000
Bionature Vietnam Joint Stock Company (13)	732,293,637	732,293,637	-	-	732,293,637	732,293,637
Hai Phat Real Estate Investment and Trading Joint Stock Company (13)	838,485,618	838,485,618	-	-	838,485,618	838,485,618
Other loans from individuals (13)	6,327,815,083	6,327,815,083	-	-	6,327,815,083	6,327,815,083
Toyota Vietnam Finance Company Limited (10)	392,000,004	392,000,004	2,744,000,000	2,351,999,996	-	-
Vietnam Thuong Tin Joint Stock Commercial Bank - Hanoi Branch (12)	10,450,000,699	10,450,000,699	41,800,000,000	31,349,999,301	-	-
	1,042,180,986,855	1,042,180,986,855	1,435,956,080,049	1,295,533,304,482	901,758,211,288	901,758,211,288

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

20.2 Long-term borrowings and finance lease liabilities

Items	During the year			Amount that can be settled	Amount that can be settled
	31/12/2025	Increase	Decrease		
Long term loan	1,016,575,621,200	63,821,326,629	209,253,005,303	1,162,007,299,874	1,162,007,299,874
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Hoang Mai Branch (8)	296,581,394,723	-	127,253,005,303	423,834,400,026	423,834,400,026
Vietnam Thuong Tin Joint Stock Commercial Bank - Hanoi Branch (12)	31,349,999,301	31,349,999,301	-	-	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Lai Chau Branch (9)	656,172,899,848	-	82,000,000,000	738,172,899,848	738,172,899,848
Toyota Vietnam Finance Company Limited (10)	2,221,333,328	2,221,333,328	-	-	-
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch	249,994,000	249,994,000	-	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Hoa Binh Branch (11)	30,000,000,000	30,000,000,000	-	-	-
Total long-term and short-term borrowings	2,058,756,608,055	1,499,777,406,678	1,504,786,309,785	2,063,765,511,162	2,063,765,511,162

(1) Vietnam - Russia Joint Venture Bank - Transaction Office

Credit line agreement No. 01/2025/115159/HDTD dated 15 October 2025, converted from credit line agreement No. 01/2024/115159/HDTD dated 21 October 2024.

- Credit limit period: 12 months from the signing date of this Agreement;
- Loan term: Determined according to each specific credit agreement, specific guarantee agreement, or issued letter of credit (L/C);
- Credit limit: VND 115,000,000,000;
- Loan purpose: To supplement working capital for business operations;
- Interest rate: The lending rate and interest payment method are specified in the respective credit agreements;

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

- Collateral: as stipulated in the real estate mortgage agreement No. 02/2025/115159/HĐBĐ dated 4 December 2025, including land use right certificates, house ownership and other assets attached to land issued by the Lao Cai Provincial People's Committee and 1,000,000 KOS shares owned by Leo Regulus Investment Joint Stock Company;

(2) Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Anh Branch:

Credit line agreement No. 25/2025-HĐCVHM/NHCT144-KOSY dated 20 November 2025, which includes the credit limit under agreement No. 23/2024-HĐCVHM/NHCT144-KOSY dated 30 September 2024.

- Credit line validity period: from 20 November 2025 to 20 November 2026;
- Credit limit: VND 30,000,000,000;
- Purpose of the loan: to supplement working capital for the Company's trading activities in construction materials and equipment;
- Interest rate: Lending interest rate and interest payment method are specified in the drawdown notice;
- Collateral comprises land use rights, house ownership and assets attached to land relating to land plots in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province

(3) Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Investment And Development – Ngoc Khanh Branch:

Credit line agreement No. 01/2025/8084260/HĐTD dated 20 August 2025, converted from credit line agreement No. 01/2024/8084260/HĐTD dated 12 June 2024.

- Credit line validity period: 12 months from the signing date of the agreement
- Credit limit: VND 30,000,000,000.
- Purpose of the loan: to supplement working capital, provide guarantees and issue L/Cs.
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each specific credit agreement.
- Collateral: land use right certificates, house ownership and other assets attached to land relating to land plots No. 302, 325, 379 and 380, cadastral map sheet No. 6, Thang Loi Ward, Song Cong City, Thai Nguyen Province

(4) Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch:

Credit line agreement No. 236/2025/HĐTD/PVB-TLG dated 18 November 2025, which includes credit line agreement No. 588/2024/HĐTD/PVB-TLG dated 22 October 2024

- Credit limit period: 12 months from the contract signing date;
- Loan term: 6 months from the disbursement date for each loan agreement;
- Credit limit: VND 120,000,000,000;
- Loan purpose: To supplement working capital, issue domestic L/Cs, and provide payment guarantees for building materials trading operations;

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

- Interest rate: The lending rate and interest payment method are specified in the debt acknowledgement certificate;

Collateral includes: mortgages over motor vehicles under mortgage agreements; land use rights, house ownership and assets attached to land relating to land plots in Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province; real estate being an apartment at 136 Ho Tung Mau, Hanoi; pledges over bank deposits at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank under pledge agreements; and pledges of KOS shares owned by Ms Nguyen Thi Hang and Mr Nguyen Viet Cuong.

(5) Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank – Head Office Branch:

Credit line agreement No. CLC-38948-01 dated 17 March 2025.

- Credit line validity period: 12 months commencing from 17 March 2025;

- Loan term: Each loan within the credit limit shall not exceed 12 months from the disbursement date;

- Credit limit: VND 130,000,000,000.

- Loan purpose: To supplement working capital, issue guarantees, and issue domestic UPAS L/Cs for building materials trading activities;

- Interest rate: The lending rate and interest payment method are specified in each debt acknowledgement certificate;

- Collateral:

- + Guarantee by Mr Nguyen Viet Cuong under Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 dated 17 March 2025 and any amendments, supplements or replacements (if any);

- + Guarantee by Ms Nguyen Thi Hang under Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 dated 17 March 2025 and any amendments, supplements or replacements (if any);

Credit line agreement No. TaicaponlineSME-373085 dated 9 April 2025.

- Credit line validity period: 12 months from the effective date of this Agreement;

- The tenor of each loan within the credit line does not exceed 12 months from the disbursement date;

- Credit limit: VND 2,000,000,000;

- Purpose of the loan: to settle lawful expenses for business operations and to supplement working capital for steel trading activities;

- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown notice;

- Collateral: guarantee under Guarantee Agreement No. ELOS-53369 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements or replacements (if any).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

(5) Vietnam Prosperity Joint stock Commercial Bank – Head Office Branch: (Cont'd)

Unsecured overdraft facility agreement No. ThauchionlineSME-373085 dated 20 May 2025.

- Credit line validity period: 12 months from the effective date of this Agreement;
- The tenor of each loan within the credit line does not exceed 12 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 1,000,000,000;
- Purpose of the loan: to settle lawful expenses for business operations;
- Lending interest rate: 16% per annum;
- Collateral: none.

(6) Bao Viet Joint Stock Commercial Bank:

Credit line agreement No. 0933-2025-HETD1-BVB005 dated 1 December 2025, which includes the outstanding short-term balance under Agreement No. 0733-2024-HETDDU-BV005 dated 25 November 2024;

- Credit limit period: Up to 12 months from the contract signing date. Each loan within the limit shall not exceed 6 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 100,000,000,000;
- Loan purpose: To supplement working capital for business activities;
- Interest rate: The lending rate and interest payment method are specified in each debt acknowledgement certificate;
- Collateral includes: land use rights, house ownership and assets attached to land plots in Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province; Song Cong Ward, Thai Nguyen Province; Xuong Giang Ward, Bac Giang Province; Cau Go Ward, Bac Giang Province; pledges of KOS shares owned by Ms Nguyen Thi Hang, Mr Nguyen Viet Cuong, Mr Nguyen Quoc Hung, and Leo Regulus Investment Joint Stock Company.

(7) Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch – Hoang Mai Transaction Office:

Credit Limit Agreement No. HETD1132024279 dated 3 October 2024.

- Credit limit period: Until 2 October 2025. Each loan within the limit shall not exceed 6 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 95,000,000,000;
- Loan purpose: The purpose of each disbursement is to be agreed upon between the Bank and the Borrower, in compliance with the Bank's regulations and applicable laws;
- Interest rate: The lending rate and interest payment method are specified in each debt acknowledgement certificate;

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

(7) Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch – Hoang Mai Transaction Office: (Cont'd)

Collateral: mortgage agreement over land use rights No. 3907, Book No. 01/2023 TP/CC-SCC/HGDG dated 18 September 2023, including land use right certificates, house ownership and other assets attached to land in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province; securities pledge agreements No. HDTC1132022064/02 dated 12 May 2022 and No. HDTC1132022064/05 dated 8 September 2023 pledging KOS shares owned by Mr Nguyen Viet Cuong; deposit pledge agreements No. HDCC1132022064/06 dated 18 September 2023 and No. HDCC1132024019 dated 4 April 2024 pledging deposits at Loc Phat Vietnam Joint Stock Commercial Bank in the name of Kosy Joint Stock Company.

(8) Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch:

Credit agreement No. 1240-LAV-202000838 dated 24 December 2020.

- Loan term: 48 months from the first disbursement date of 24 December 2020.
 - Credit limit: VND 250,000,000.
 - Loan purpose: To finance the Urban Area No. 11 project in Gia Sang Ward.
 - Interest rate: 10.5% per annum, subject to adjustment.
 - Collateral: Future-formed assets of the Urban Area No. 11 project in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.
- Credit Agreement No. 1240-LAV-202200554 dated 8 June 2022
- Loan term: 48 months from the first disbursement date.
 - Credit limit: VND 500,000,000.
 - Interest rate: 9% per annum, subject to adjustment.
 - Loan purpose: To invest in the Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town.
 - Collateral: assets formed in the future comprising the entire Urban Area No. 11 Project in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

(9) Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Lai Chau Province Branch:

- Credit agreement No. 7800-LAV-201901059 dated 24 December 2019 and Amendment Agreement No. 29/06/2022/HĐSD/201901059 dated 29 June 2022. The loan term is 12 years from the first disbursement date of 26 December 2019. The credit limit is VND 313,000,000,000. The purpose of the loan is to finance the construction of Nam Pac 1 Hydropower Plant Project. The lending interest rate is 10% per annum, subject to adjustment.

Collateral: during the construction phase, all land lease rights, exploitation rights and all assets formed in the future, including Nam Pac 1 Hydropower Plant and related project facilities; during the operational phase, all land lease rights, exploitation rights and all assets, including Nam Pac 1 Hydropower Plant and related project facilities.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

(9) Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Lai Chau Province Branch: (Cont'd)

- Credit agreement No. 7800-LAV-201901069 dated 26 December 2019, Amendment Agreement No. 01/02/2022/HĐSD/NP2 dated 19 April 2022, Amendment Agreement No. 30/06/2022/HĐSD/201901069 dated 30 June 2022 and Amendment Agreement No. 04/07/2022/HĐSD/201901069 dated 4 July 2022. The loan term is 12 years from the first disbursement date of 27 December 2019. The credit limit is VND 400,000,000,000. The purpose of the loan is to finance the construction of the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project. The lending interest rate is 10% per annum, subject to adjustment. Collateral: during the construction phase, all land lease rights, exploitation rights and all assets formed in the future, including the Nam Pac 2 Hydropower Plant and related project facilities; during the operational phase, all land lease rights, exploitation rights and all assets, including the Nam Pac 2 Hydropower Plant and related project facilities.
- Credit agreement No. 7800-LAV-202400618 dated 22 November 2024. The loan term is 12 years from the first disbursement date. The credit limit is VND 90,000,000,000. The purpose of the loan is to reimburse the customer's equity contribution already invested in the Nam Pac 1 Hydropower Project. The lending interest rate is 6.5% per annum applicable for 24 months from the first disbursement date. After the 24-month period, the lending interest rate is equal to the 24-month term deposit rate, interest payable at maturity, in VND of Agribank – Lai Chau Branch (including required reserve and payment reserve ratios) plus a minimum margin of 2.5% per annum. The rate is adjusted every six months. Collateral: mortgage over assets formed in the future under the mortgage agreement relating to the Nam Pac 1 Hydropower Plant Project.
- Credit agreement No. 7800-LAV-202400619 dated 22 November 2024. The loan term is 12 years from the first disbursement date. The credit limit is VND 100,000,000,000. The purpose of the loan is to reimburse the customer's equity contribution already invested in the Nam Pac 2 Hydropower Project. Collateral: mortgage over assets formed in the future under the mortgage agreement relating to the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project.

(10) Toyota Vietnam Finance Company Limited

Credit agreement No. 1708839683 dated 25 June 2025

- Credit term: 84 months from the first disbursement date;
- Credit limit: VND 2,744,000,000;
- Purpose of the loan: vehicle financing;
- Lending interest rate: 7.49% per annum, subject to adjustment every three months after 12 months from the first disbursement date;
- Interest payment method: payable on the 20th of each month;
- Collateral: none.

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

20. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES (CONT'D)

(11) Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Hoa Binh Branch

Project loan agreement No. 300254549/2025-HĐCVĐADT/NHCT250-KOSYLAOCAI dated 31 December 2025.

- Credit line validity period: 24 months from the day following the first disbursement date;
- Credit limit: VND 400,000,000,000;
- Purpose of the loan: to settle reasonable, valid and lawful costs for the implementation of the “Urban Area No. 16, Lao Cai City – Phase 1” Project;
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown notice.
- Collateral: Land-use investment agreement No. 01/2021/HĐ-DASDD dated 9 April 2021 between Kosy Joint Stock Company and the Lao Cai City People’s Committee; and all rights and benefits attached to or arising from the project “Sub-urban Area No. 16, Cam Duong Ward, Lao Cai Province”.

(12) Vietnam Thuong Tin Joint Stock Commercial Bank – Hanoi Branch

Drawdown loan agreement No. 0817/HĐTD/9665007 dated 5 September 2025.

- Credit term: 30 months from the first disbursement date;
- Credit limit: VND 41,800,000,000;
- Purpose of the loan: to settle payments under Infrastructure Construction Contract No. 01C/2021/HĐTC/KOSY-DTXDHN dated 2 February 2021 and its appendices;
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown notice;
- Collateral: land use right certificates, house ownership and other assets attached to land, Certificate No. DP 785326, Certificate registration No. CT12868, and land use right certificates, house ownership and other assets attached to land, Certificate No. DP 785339, Certificate registration No. CT12881, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam Province on 27 August 2024 to Kosy Joint Stock Company.

(13) Other borrowings

Other loans have tenors ranging from 12 to 24 months, bearing interest rates from 0% to 6.5% per annum. The purpose of the loans is to support business operations, and these loans are unsecured.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

21 OWNERS' EQUITY

21.1 STATEMENT OF CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Share capital		Retained earnings		Non-controlling interests		Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2024	2,164,813,350,000	124,985,941,358	7,096,801,999	2,296,896,093,357			
- Profit increased during the year	-	21,434,709,645	304,584,145	21,739,293,790			
31/12/2024	2,164,813,350,000	146,420,651,003	7,401,386,144	2,318,635,387,147			
01/01/2025	2,164,813,350,000	146,420,651,003	7,401,386,144	2,318,635,387,147			
- Profit increased during the year	-	18,946,386,554	120,613,500	19,067,000,054			
31/12/2025	2,164,813,350,000	165,367,037,557	7,521,999,644	2,337,702,387,201			

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

21. OWNERS' EQUITY (CONT'D)

21.2 DETAIL OF OWNERS' EQUITY

	31/12/2025 VND	Ownership percentage	01/01/2025 VND	Ownership percentage
+ Mr. Nguyen Viet Cuong	766,400,000,000	35.40%	766,400,000,000	35.40%
+ Ms. Nguyen Thi Hang	138,980,540,000	6.42%	138,980,540,000	6.42%
+ Leo Regulus Investment Joint Stock Company	222,000,000,000	10.25%	252,000,000,000	10.25%
+ Others	1,037,432,810,000	47.93%	1,007,432,810,000	47.93%
Total	2,164,813,350,000	100%	2,164,813,350,000	100%

21.3 TRANSACTIONS ON CAPITAL WITH OWNER AND DISTRIBUTION OF DIVIDENDS AND PROFITS

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Owner's Equity		
+ Beginning contributed capital	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
+ Additional capital contributions during the year	-	-
+ Ending contributed capital	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
Dividends and Distributed Profits	-	-

21.4 SHARES

	31/12/2025 Share	01/01/2025 Share
Number of registered shares for issuance	216,481,335	216,481,335
Number of shares sold to the public	216,481,335	216,481,335
+ <i>Common shares</i>	216,481,335	216,481,335
Number of outstanding shares	216,481,335	216,481,335
+ <i>Common shares</i>	216,481,335	216,481,335
<i>Par value per share (VND/Share)</i>	10,000	10,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

22. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING SERVICES

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Revenue from the sale of goods	1,135,811,582,904	1,046,333,809,099
- Revenue from the rendering of services	153,751,361,248	148,316,570,203
- Revenue from real estate business	265,724,740,168	244,276,339,104
Total	<u>1,555,287,684,320</u>	<u>1,438,926,718,406</u>

23. COST OF GOODS SOLD

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Cost of goods sold	1,095,733,691,546	1,006,336,094,459
- Cost of service	92,613,515,157	81,439,188,845
- Cost of real estate business	193,191,171,494	183,879,625,162
Total	<u>1,381,538,378,197</u>	<u>1,271,654,908,466</u>

24. FINANCIAL INCOME

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Interest on deposits and loans	9,106,260,844	9,731,604,112
- Foreign exchange gain	280,958	537,488
Total	<u>9,106,541,802</u>	<u>9,732,141,600</u>

25. FINANCIAL EXPENSES

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Interest expense	99,515,378,693	94,510,171,662
- Other financial expenses	2,926,457,983	6,785,824,003
Total	<u>102,441,836,676</u>	<u>101,295,995,665</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

26. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Selling expenses	4,541,387,998	8,800,666,740
- Labor costs	594,320,998	455,738,947
- Outsourced service expenses	3,947,067,000	8,344,927,793
Administrative expenses	34,395,943,477	33,515,124,685
- Management staff expenses	6,096,802,647	5,147,267,224
- Office supplies expenses	62,499,996	6,864,697
- Depreciation expenses for fixed assets	2,104,503,156	3,757,340,168
- Taxes, fees and charges	8,000,000	6,082,500
- Outsourced service costs	7,810,577,462	6,006,131,116
- Other cash expenses	1,173,495,872	1,451,374,636
- Allocation of goodwill	17,140,064,344	17,140,064,344
Total	38,937,331,475	42,315,791,425

27. OTHER INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Others	92,779,410	20,500
	92,779,410	20,500

28. OTHER EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Penalties	4,187,097,986	665,208,787
- Other expenses	7,396,898,091	1,100,985,357
	11,583,996,077	1,766,194,144

29. OPERATING COSTS BY NATURE

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Material costs	560,966,590	510,540,599
- Labor costs	25,013,199,039	21,929,423,071
- Depreciation expense for fixed assets	52,316,660,440	55,920,198,703
- Outsourced service expenses	166,890,543,193	145,253,063,746
- Other cash expenses	82,279,315,951	140,025,415,529
Total	327,060,685,213	363,638,641,648

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Current corporate income tax	10,918,463,053	9,886,697,016
	<u>10,918,463,053</u>	<u>9,886,697,016</u>

31. BASIC EARNINGS PER SHARE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit allocated to common shareholders (VND)	18,946,386,554	21,434,709,645
Weighted average number of shares outstanding during the year (shares)	216,481,335	216,481,335
Basic earnings per share (VND/share)	<u>87.52</u>	<u>99.01</u>

32. DILUTED EARNINGS PER SHARE

The Executive Management of the Company commits that there will be no impact from convertible instruments that could dilute the value of shares in the future. Therefore, the diluted earnings per share are determined to be equal to the basic earnings per share.

KOSY JOINT STOCK COMPANY

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)*(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)***33. SEGMENT REPORTING**

The segment information regarding the Company's business activities is as follows:

Business Segments

For management purposes, the Company's organizational structure is divided into business segments, including real estate and construction, commercial services and hydropower. The Company prepares reports based on these business segments.

Items	Real estate	Trading services	Hydroelectric	The head office has reported	Exclude	Total for the entire Company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
BUSINESS RESULTS						
Net revenue from sales and services						
- Revenue from external sales	265,724,740,168	1,135,811,582,904	153,751,361,248	1,555,287,684,320	-	1,555,287,684,320
- Internal Revenue	-	-	-	-	-	-
Total net revenue	265,724,740,168	1,135,811,582,904	153,751,361,248	1,555,287,684,320	-	1,555,287,684,320
Cost of goods sold and services provided	193,191,171,494	1,095,733,691,546	92,613,515,157	1,381,538,378,197	-	1,381,538,378,197
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	72,533,568,674	40,077,891,358	61,137,846,091	173,749,306,123	-	173,749,306,123

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

33. SEGMENT REPORTING (CONT'D)

Items that are not separately tracked for each activity are allocated during the year based on the proportion of net revenue.

Items	Real estate		Trading services		Hydroelectric		The head office has reported		Total for the entire Company	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
ASSETS										
Cash and cash equivalents	244,068,657		1,043,245,004		141,220,905		1,428,534,566		1,428,534,566	
Short-term financial investments	4,433,989,390		18,952,606,761		-		23,386,596,151		23,386,596,151	
Short-term receivables	127,277,780,062		544,035,067,076		73,644,373,229		744,957,220,368		744,957,220,368	
Inventories	2,582,599,441,384		-		-		2,582,599,441,384		2,582,599,441,384	
Other short-term assets	2,350,018,652		10,044,899,857		1,359,747,558		13,754,666,067		13,754,666,067	
Long-term receivables	40,000,000		-		-		40,000,000		40,000,000	
Fixed assets	173,204,893,890		740,345,534,150		100,218,324,397		1,013,768,752,437		1,013,768,752,437	
Long-term work-in-progress assets	1,764,726,836		7,543,133,470		1,021,091,048		10,328,951,354		10,328,951,354	
Long-term financial investments	64,567,759,492		275,987,885,307		-		340,555,644,799		340,555,644,799	
Others	-		-		135,529,213,777		135,529,213,777		135,529,213,777	
Total assets	2,956,482,678,363		1,597,952,371,626		311,913,970,914		4,866,349,020,903		4,866,349,020,903	
LIABILITIES										
Short-term loans	255,361,263,737		1,091,514,026,863		147,754,935,746		1,494,630,226,346		1,494,630,226,346	
Long-term loans	176,664,255,716		755,132,201,089		102,219,950,551		1,034,016,407,356		1,034,016,407,356	
Total liabilities	432,025,519,453		1,846,646,227,952		249,974,886,297		2,528,646,633,702		2,528,646,633,702	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

34. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

34.1 RELATED PARTIES

List of related individuals

In the financial year 2025, members of the Board of Management, Board of General Directors, Board of Supervisors, Chief Accountant, person in charge of information disclosure, and close family members of key management personnel are identified as related parties of the Company.

List of related party organizations

Company name	Relationship
Son Phuc Group Joint Stock Company	Having common members of the Executive Management
Dong Tay Infrastructure Development Investment Joint Stock Company	Having common members of the Executive Management
Leo Regulus Investment Joint Stock Company	Having common members of the Executive Management

34.2 BALANCES WITH RELATED PARTIES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Payable to related parties	-	209,280,000
- Dong Tay Infrastructure Investment and Development Joint Stock Company	-	209,280,000
Advances to suppliers	249,100,001	249,100,001
- Son Phuc Group Joint Stock Company	249,100,001	249,100,001

34.3 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Purchase of goods and services from related parties		
Dong Tay Infrastructure Investment and Development Joint Stock Company	-	105,600,000
	-	105,600,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

34. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES (CONT'D)

34.3 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

Remuneration of the Board of Management, Board of General Directors, Board of Supervisors, and Chief Accountant (cont'd)

Name	Title	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Board of Management			
Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman	523,290,000	403,997,556
Ms. Nguyen Thi Hang	Vice chairman	340,290,000	160,413,581
Mr. Do Quoc Viet	Member of Board of Managements and Deputy General Director	698,099,999	518,124,141
Board of Supervisors			
Mrs. Tran Thi Thu Hoai	Member	12,000,000	18,000,000
Mrs. Tran Thi Thu Ha	Member	12,000,000	12,000,000
Mr. Ha Viet Hung	Member	24,000,000	18,000,000
Board of General Director			
Mr. Nguyen Duc Diep	Deputy General Director	597,210,000	441,381,946
Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General Director	547,531,737	373,364,762
Mrs. Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General Director	369,925,000	237,282,592
Mrs. Pham Thi Thang	Deputy General Director (Appointed on 14/04/2025)	276,480,000	-
Mr. Nguyen Quoc Hung	Chief Accountant	492,810,000	493,110,000
Total Income of the Board of Management, Board of Supervisors, Board of General Directors and Chief Accountant		3,893,636,736	2,675,674,578

35. GOING CONCERN

There are no events that raise doubts about the Company's ability to continue as a going concern. The Company has neither the intention nor the necessity to cease operations or materially scale down its business activities.

36. EVENTS AFTER THE END OF THE FINANCIAL YEAR

The Executive Management of the Company confirms that there are no events after the end of the financial year that have a material impact requiring adjustment or disclosure in the accompanying consolidated financial statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements)

37. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are those presented in the consolidated financial statements of Kosy Joint Stock Company for the financial year ended 31 December 2024, which were audited.

Preparer

Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant

Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 March 2026

**Chairman of the
Board of Management**



Nguyen Viet Cuong