CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY **KOSY JOINT STOCK COMPANY**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số: 48 /2026/CBTT-KOS *No: 48 /2026/CBTT-KOS*	*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026* *Hanoi, March 30, 2026*

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102681319, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-30 18:39:54
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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 riêng năm 2025

   Separate 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 riêng năm 2025.

Enclosures:

- *Separate 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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội, tháng 3 năm 2026

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 RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

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 trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này 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 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 riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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;
- 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các 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 riêng. Ngoài ra, 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY GROUP
M.S.D.N 0102681319

Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 513/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng 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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng 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 48 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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. 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021082
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa	**Ngô Anh Dũng**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.336.409.955.299**	**3.261.115.007.708**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**1.134.286.475**	**6.068.785.304**
Tiền	111		1.134.286.475	6.068.785.304
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.1**	**23.386.596.151**	**22.663.230.039**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.386.596.151	22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**715.929.384.547**	**673.735.764.953**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	145.788.840.925	236.634.207.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	451.798.925.057	314.480.927.111
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	118.341.618.565	122.620.630.268
Hàng tồn kho	**140**	**9**	**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**		**13.360.246.742**	**11.740.726.232**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.677.924.263	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	15	725.533.505	2.685.448.797
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**752.269.100.710**	**741.997.837.733**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**40.000.000**	**40.000.000**
Phải thu dài hạn khác	216	8	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	**220**		**6.075.749.356**	**5.031.122.918**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.075.749.356	5.031.122.918
- Nguyên giá	*222*		*38.495.918.255*	*37.834.880.073*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(32.420.168.899)*	*(32.803.757.155)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**10.328.951.354**	**1.102.314.815**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	10.328.951.354	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.2**	**735.824.400.000**	**735.824.400.000**
Đầu tư vào công ty con	251		514.500.000.000	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		221.324.400.000	221.324.400.000
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**4.088.679.056.009**	**4.003.112.845.441**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.713.988.698.354**	**1.658.598.877.207**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.353.585.977.002**	**1.234.764.477.181**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	108.648.886.211	131.237.021.862
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	18.675.588.044	18.579.917.670
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	103.711.225.050	139.217.430.021
Phải trả người lao động	314		2.618.620.404	2.231.245.253
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	150.568.829.274	93.881.761.886
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	31.381.841.164	33.658.889.201
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	937.980.986.855	815.958.211.288
Nợ dài hạn	**330**		**360.402.721.352**	**423.834.400.026**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	360.402.721.352	423.834.400.026
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.374.690.357.655**	**2.344.513.968.234**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**2.374.690.357.655**	**2.344.513.968.234**
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		209.877.007.655	179.700.618.234
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*179.700.618.234*	*156.050.467.361*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*30.176.389.421*	*23.650.150.873*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.088.679.056.009**	**4.003.112.845.441**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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**	**20**	**1.401.536.323.072**	**1.290.610.148.203**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.401.536.323.072**	**1.290.610.148.203**
Giá vốn hàng bán	11	21	1.288.924.863.040	1.190.215.719.621
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**112.611.460.032**	**100.394.428.582**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	8.691.127.248	9.589.502.603
Chi phí tài chính	22	23	48.716.121.532	50.163.194.433
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*45.789.663.549*	*43.377.370.430*
Chi phí bán hàng	25	24	4.541.387.998	8.800.666.740
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	17.255.879.133	16.375.060.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**50.789.198.617**	**34.645.009.671**
Thu nhập khác	31	26	90.909.091	-
Chi phí khác	32	27	9.823.656.971	1.108.161.782
Lợi nhuận khác	**40**		**(9.732.747.880)**	**(1.108.161.782)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**41.056.450.737**	**33.536.847.889**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	10.880.061.316	9.886.697.016
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**30.176.389.421**	**23.650.150.873**

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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**		**41.056.450.737**	**33.536.847.889**
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.385.373.562	4.317.433.857
Lãi/Lỗ hoạt động đầu tư	05		(8.782.036.339)	(9.589.502.603)
Chi phí lãi vay	06		45.789.663.549	43.377.370.430
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***80.449.451.509***	***71.642.149.573***
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09		(44.859.771.919)	68.557.223.804
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		(75.973.037)	46.734.284
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12		1.046.631.815	7.801.730.724
Tiền lãi vay đã trả	14		(45.236.526.645)	(58.216.933.976)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.558.500.929)	(7.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(58.927.629.410)***	***9.707.803.849***
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)	-
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		(6.413.826.363)	(7.905.103.101)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.690.460.251	500.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.691.127.248	1.027.510.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(4.597.966.312)***	***(6.377.592.344)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu			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	1.147.189.791.817
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.295.364.983.156)	(1.147.469.317.357)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***58.591.096.893***	***(279.525.540)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(4.934.498.829)**	**3.050.685.965**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**6.068.785.304**	**3.018.099.339**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**1.134.286.475**	**6.068.785.304**

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 RIÊNG

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

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 đến 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 50 người (tại ngày 31/12/2024 là 50 người).

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

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.*	*Thủy điện*	*98%*	*98%*

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 RIÊNG

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 năm nay.

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trong năm, thị trường Bất động sản vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhu cầu mua Bất động sản của nhà đầu tư giảm sút, cùng hàng loạt khó khăn và vướng mắc về chính sách cần được Chính phủ tháo gỡ, kết hợp nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng còn nhiều biến động. Trong bối cảnh đó, Công ty tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định Nhà nước để đủ điều kiện bàn giao Bất động sản cho các Khách hàng, kết hợp hoạt động thương mại hàng hóa (chủ yếu là các vật liệu xây dựng phục vụ các nhà thầu thực hiện xây dựng) để tạo lợi nhuận đủ bù đắp chi phí vận hành Công ty.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2.2 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 riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty và chi nhánh. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thanh tiền.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

(i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;

(ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;

(iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;

(iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc

(v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 riêng 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.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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 trình 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 trong năm.

3.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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.

Giá xuất kho đối với hàng hóa được xác định 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.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Máy móc, thiết bị	6
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty 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 riêng. 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. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.9 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; và
- 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.

3.10 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.10 NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)

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.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo 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 kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ, 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 kỳ. 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.

3.12 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 khế 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 riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo dược 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.

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 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.

3.15 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 qui 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.

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 riêng 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 qui 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;

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng; 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 bốn (4) 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.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được nghi 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. 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 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.

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.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN (TIẾP)

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.

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của Luật thuế hiện hành.

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

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 riêng 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 chỉ 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 riêng 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 riêng. 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 riêng.

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.

Các loại thuế, phí khác, doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

3.19 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.
- 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 được Công ty trình bày tại các thuyết minh số 31.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	**23.386.596.151**	**23.386.596.151**	**22.663.230.039**	**22.663.230.039**
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- Chi Nhánh Thăng Long (1)	17.925.612.133	17.925.612.133	17.395.858.669	17.395.858.669
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt- CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (2)	5.429.604.018	5.429.604.018	5.237.371.370	5.237.371.370
- Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	31.380.000	31.380.000	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**23.386.596.151**	**23.386.596.151**	**22.663.230.039**	**22.663.230.039**

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

(2) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

(*) 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 riêng 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.

(**) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 31/12/2025 là 350.000.000.000 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 Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%.

(***) 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- 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 TNHH MTV Thương mại Thép Việt	-	-	24.710.966.304	-
- 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 đối tượng khác	86.081.959.459	-	104.930.708.532	-
Cộng	**145.788.840.925**	-	**236.634.207.574**	-

7. 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 Xây dựng KSCONS	110.442.200.345	-	40.415.800.558	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	60.764.984.686	-	44.869.448.321	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	53.093.144.423	-	47.078.144.423	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	66.471.747.648	-	45.056.263.102	-
- Các đối tượng khác	86.026.847.955	-	62.061.270.707	-
Cộng	**451.798.925.057**	-	**314.480.927.111**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**118.341.618.565**	-	**122.620.630.268**	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	332.348.626	-	3.825.005.543	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	*24.188.668*	-	*1.475.262.419*	-
+ Các đối tượng khác	*308.159.958*	-	*2.349.743.124*	-
- Phải thu khác	117.574.812.839	-	118.164.910.859	-
+ 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	*1.775.240.566*	-	*2.365.338.586*	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	251.500.000	-	447.756.766	-
b) Dài hạn	**40.000.000**	-	**40.000.000**	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	**118.381.618.565**	-	**122.660.630.268**	-

(1) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam, Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. 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*	-
+ Các đối tượng 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 Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại thuyết minh số 16).

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).

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dịch vụ tư vấn môi giới	-	225.045.886
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.263.164.794	2.320.267.039
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	330.554.024	95.037.708
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	38.558.755	38.558.755
- Chi phí trả trước khác	45.646.690	45.646.690
Cộng	**1.677.924.263**	**2.724.556.078**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	**203.640.000**	**36.914.069.819**	**717.170.254**	**37.834.880.073**
- Mua trong năm	-	3.430.000.000	-	3.430.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
31/12/2025	**203.640.000**	**37.575.108.001**	**717.170.254**	**38.495.918.255**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	**(203.640.000)**	**(32.129.214.206)**	**(470.902.949)**	**(32.803.757.155)**
- Khấu hao trong năm	-	(2.251.337.370)	(134.036.192)	(2.385.373.562)
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.768.961.818	-	2.768.961.818
31/12/2025	**(203.640.000)**	**(31.611.589.758)**	**(604.939.141)**	**(32.420.168.899)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	**-**	**4.784.855.613**	**246.267.305**	**5.031.122.918**
31/12/2025	**-**	**5.963.518.243**	**112.231.113**	**6.075.749.356**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 28.703.982.727 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 15.143.064.545 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 5.963.518.245 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 4.784.855.613 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Cộng	**108.648.886.211**	**108.648.886.211**	**131.237.021.862**	**131.237.021.862**
- 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 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 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 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 tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	4.323.167.792	4.323.167.792	21.577.865.195	21.577.865.195
- Các đối tượng khác	46.644.591.862	46.644.591.862	32.634.004.254	32.634.004.254

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Cộng	**18.675.588.044**	**18.675.588.044**	**18.579.917.670**	**18.579.917.670**
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Ông Ninh Mạnh Dũng	6.073.185.668	6.073.185.668	5.346.705.922	5.346.705.922
- 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	1.435.619.139	1.435.619.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	7.662.846.517	18.193.276.997	6.242.711.073	19.613.412.441
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.853.885.996	8.974.066.194	14.558.500.929	11.269.451.261
- Thuế thu nhập cá nhân	285.609.476	591.611.307	176.905.060	700.315.723
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.397.862.361	(12.492.633.460)	29.777.183.276	72.128.045.625
- Các loại thuế khác	17.225.671	694.058.477	711.284.148	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.291.453.775	2.291.453.775	-
	139.217.430.021	**18.251.833.290**	**53.758.038.261**	**103.711.225.050**

	01/01/2025	Số được hoàn/ bù trừ trong năm	Số phải thu trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	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
	2.685.448.797	**1.959.915.292**	**-**	**725.533.505**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**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**
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	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	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	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	92.166.662.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (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
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	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần 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	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng (5)	995.267.104	995.267.104	22.611.927	24.565.043	997.220.220	997.220.220
Vay cá nhân (12)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922	5.982.463.922
Cộng	**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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	**360.042.352.971**	**360.042.352.971**	**171.797.005.303**	**87.203.517.478**	**275.448.865.146**	**275.448.865.146**
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
Vay cá nhân (12)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (12)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (12)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (9)	392.000.004	392.000.004	2.744.000.000	2.351.999.996	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (10)	10.450.000.699	10.450.000.699	41.800.000.000	31.349.999.301	-	-
Cộng	**937.980.986.855**	**937.980.986.855**	**1.353.956.080.049**	**1.231.933.304.482**	**815.958.211.288**	**815.958.211.288**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	**360.402.721.352**	**360.402.721.352**	**63.821.326.629**	**127.253.005.303**	**423.834.400.026**	**423.834.400.026**
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	423.834.400.026
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (10)	31.349.999.301	31.349.999.301	31.349.999.301	-	-	-
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (9)	2.221.333.328	2.221.333.328	2.221.333.328	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	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	-	-	-
Cộng	**1.298.383.708.207**	**1.298.383.708.207**	**1.417.777.406.678**	**1.359.186.309.785**	**1.239.792.611.314**	**1.239.792.611.314**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ 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, 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 KOS 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 ngày12/06/2024

- 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 Thắng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ 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 bảo lãnh, 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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;
- 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: ThauchionlineSME-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-HĐTD1-BVB005 ngày 01/12/2025 đã bao gồm dư nợ ngắn hạn của HĐ 0733-2024-H ĐTDDU-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 Gồ, tỉnh Bắc Giang, Cầm cố 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐTD1132024279 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;
- 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 khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyển 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 HDCC1132024019 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 thông 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(9) 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

(10) 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-ĐTXDHN 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.

(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-DASDĐ 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 tư dự án: "Tiểu khu đô thị số 16, phường Cam Đường, Tỉnh Lào Cai".

(12) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	145.661.708.776	92.556.758.408
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gồ	*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*	-
- 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	**150.568.829.274**	**93.881.761.886**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	12.332.205.483	13.182.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.487.831.826	18.942.021.312
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	*17.837.454.824*	*17.837.454.824*
+ Các khoản phải trả khác	*650.377.002*	*1.104.566.488*
Cộng	**31.381.841.164**	**33.658.889.201**

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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	Tổng cộng VND
01/01/2024	**2.164.813.350.000**	**156.050.467.361**	**2.320.863.817.361**
- Lãi trong năm	-	23.650.150.873	23.650.150.873
31/12/2024	**2.164.813.350.000**	**179.700.618.234**	**2.344.513.968.234**
01/01/2025	**2.164.813.350.000**	**179.700.618.234**	**2.344.513.968.234**
- Lãi trong năm	-	30.176.389.421	30.176.389.421
31/12/2025	**2.164.813.350.000**	**209.877.007.655**	**2.374.690.357.655**

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 VND	Tỷ lệ (%)
- 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	222.000.000.000	10,25
- Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,93	1.037.432.810.000	47,93
Cộng	**2.164.813.350.000**	**100,00**	**2.164.813.350.000**	**100,00**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
+ 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 chia	-	-

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán hàng	1.135.811.582.904	1.046.333.809.099
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	265.724.740.168	244.276.339.104
Cộng	**1.401.536.323.072**	**1.290.610.148.203**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	1.095.733.691.546	1.006.336.094.459
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	193.191.171.494	183.879.625.162
Cộng	**1.288.924.863.040**	**1.190.215.719.621**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.691.127.248	9.589.502.603
Cộng	**8.691.127.248**	**9.589.502.603**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	45.789.663.549	43.377.370.430
- Chi phí tài chính khác	2.926.457.983	6.785.824.003
Cộng	**48.716.121.532**	**50.163.194.433**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) 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
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***17.255.879.133***	***16.375.060.341***
- 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
Cộng	**21.797.267.131**	**25.175.727.081**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	62.499.996	6.864.697
- Chi phí nhân công	17.477.459.626	14.268.477.386
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.385.467.612	4.317.433.857
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.678.508.165	142.380.627.286
- Thuế phí	(17.099.494.979)	119.774.307.517
- Chi phí bằng tiền khác	84.312.169.761	1.451.742.060
	250.816.610.181	**282.199.452.803**

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
	90.909.091	**-**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	2.497.837.658	27.101.773
- Các khoản chi phí khác	7.325.819.313	1.081.060.009
	9.823.656.971	**1.108.161.782**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**41.056.450.737**	**33.536.847.889**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**13.343.855.842**	**15.896.637.189**
- Khấu hao TSCĐ bị loại	1.452.744.563	2.825.700.986
- Các khoản chi phí (phạt và các chi phí không được trừ khác)	11.891.111.279	1.108.161.782
- Chi phí lãi vay không được trừ	-	11.962.774.421
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**54.400.306.579**	**49.433.485.078**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**10.880.061.316**	**9.886.697.016**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**10.880.061.316**	**9.886.697.016**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

30. 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 và công trình xây dựng, dịch vụ thương mại và đầu tư tài chính. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn 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*	*1.401.536.323.072*	*1.401.536.323.072*
Tổng doanh thu thuần	**265.724.740.168**	**1.135.811.582.904**	**1.401.536.323.072**	**1.401.536.323.072**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	193.191.171.494	1.095.733.691.546	1.288.924.863.040	1.288.924.863.040
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**72.533.568.674**	**40.077.891.358**	**112.611.460.032**	**112.611.460.032**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**72.533.568.674**	**40.077.891.358**	**112.611.460.032**	**112.611.460.032**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

30. 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 VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
TÀI SẢN				
Tiền và các khoản tương đương tiền	215.055.417	919.231.058	1.134.286.475	1.134.286.475
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.433.989.390	18.952.606.761	23.386.596.151	23.386.596.151
Các khoản phải thu ngắn hạn	135.736.867.148	580.192.517.399	715.929.384.547	715.929.384.547
Hàng tồn kho	2.582.599.441.384	-	2.582.599.441.384	2.582.599.441.384
Tài sản ngắn hạn khác	2.533.040.376	10.827.206.367	13.360.246.742	13.360.246.742
Các khoản phải thu dài hạn	7.583.813	32.416.187	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	1.151.933.698	4.923.815.658	6.075.749.356	6.075.749.356
Tài sản dở dang dài hạn	1.958.320.929	8.370.630.425	10.328.951.354	10.328.951.354
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	139.508.869.146	596.315.530.854	735.824.400.000	735.824.400.000
Tổng tài sản	**2.868.145.101.301**	**1.220.533.954.709**	**4.088.679.056.009**	**4.088.679.056.009**
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ ngắn hạn	256.633.578.533	1.096.952.398.469	1.353.585.977.002	1.353.585.977.002
Nợ dài hạn	68.330.672.499	292.072.048.853	360.402.721.352	360.402.721.352
Tổng nợ phải trả	**324.964.251.032**	**1.389.024.447.322**	**1.713.988.698.354**	**1.713.988.698.354**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 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 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	Công ty có cùng chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có cùng chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Công ty có cùng chung thành viên ban lãnh đạo

31.2 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
Cộng	**-**	**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 Hội đồng quản trị	523.290.000	403.997.556
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	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 RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

31.2 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			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	24.000.000	18.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	12.000.000	18.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	369.925.000	237.282.592
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	597.210.000	441.381.946
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	547.531.737	373.364.762
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	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**

31.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	209.280.000
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
Cộng	**249.100.001**	**458.380.001**

32. 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 của Công ty 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.

33. 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 xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

KOSY JOINT STOCK COMPANY

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

Hanoi, March 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
SEPARATE BALANCE SHEET	6 - 7
SEPARATE INCOME STATEMENT	8
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	9 - 10
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	11 – 48

STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT

The Executive Management of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") submits this Report together with the audited separate financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025.

THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The members of the Board of Management and the Board of General Directors of the Company who held office for the financial year ended 31 December 2025 and to the date of this report are as follows:

Board of Management

Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman
Ms. 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

Ms. 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	
Ms. Pham Thi Thang	Deputy General Director	Appointed from 14 April 2025

Board of Supervisors

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

Chief Accountant

Mr. Nguyen Quoc Hung

EVENTS ARISING AFTER THE END OF THE FINANCIAL YEAR

The Executive Management of the Company confirms that there have been no material events occurring after the end of the financial year that would require adjustment to or disclosure in the accompanying separate financial statements.

THE AUDITOR

The accompanying financial statements have been audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

STATEMENT OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT (CONT'D)

RESPONSIBILITY OF THE EXECUTIVE MANAGEMENT

The Executive Management of the Company is responsible for preparing the annual separate financial statements which give a true and fair view of the separate financial position, separate results of operations and separate cash flows of the Company for the year ended 31 December 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements. In preparing these separate financial statements, the Executive Management is required to:

- Select suitable accounting policies and apply them consistently;
- 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 separate financial statements;
- Prepare the separate financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business;
- Design and implement an effective system of internal control to ensure preparation and fair presentation of the separate financial statements in order to limit risks and fraud.

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

The Executive Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the separate financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements. It 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 commits that the Company has not violated its information disclosure obligations in accordance with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 of the Ministry of Finance on information disclosure in the securities market; Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020; Decree No. 245/2025/ND-CP dated 11 September 2025 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities No. 54/2019/QH14; and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 of the Ministry of Finance guiding a number of articles on corporate governance applicable to public companies.

For and on behalf of the Executive Management,

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY GROUP
M.S.D.N: 0102681319

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

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
5th Floor, B2 Tower, Roman Plaza, To Huu Road,
Dai Mo Ward, Hanoi, Vietnam
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

No.: 513/2026/UHY-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Of the separate financial statements of Kosy Joint Stock Company
For the financial year ended 31 December 2025

To: The shareholders, Board of General Directors and Board of Management
Kosy Joint Stock Company

We have audited the accompanying separate financial statements of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as " the Company"), as prepared on 30 March 2026 and set out on pages 06 to 48, which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, the income statement and the cash flows statement for the year then ended and the notes thereto.

The Executive Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these separate 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 about whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The selected procedures depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. When assessing these risks, the auditor considers the Company's internal control relevant to the preparation and fair presentation of the Company's separate 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. The 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 separate financial statements.

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

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditors' opinion

In our opinion, the accompanying separate financial statements present fairly, in all material respects, the separate financial position of Kosy Joint Stock Company as at 31 December 2025, and its separate results of operations and separate cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the separate financial statements.

Le Quang Nghia	**Ngo Anh Dung**
Deputy General Director	**Auditor**
Auditor's Practicing Certificate	Auditor's Practicing Certificate
No. 3660-2026-112-1	No. 5215-2026-112-1

For and on behalf of

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED

Hanoi, 30 March 2026

Form No. B01-DN

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**3,336,409,955,299**	**3,261,115,007,708**
Cash and cash equivalents	**110**	**4**	**1,134,286,475**	**6,068,785,304**
Cash	111		1,134,286,475	6,068,785,304
Short-term investments	**120**	**5.1**	**23,386,596,151**	**22,663,230,039**
Held-to-maturity investments	123		23,386,596,151	22,663,230,039
Current accounts receivable	**130**		**715,929,384,547**	**673,735,764,953**
Short-term trade receivables	131	6	145,788,840,925	236,634,207,574
Short-term advances to suppliers	132	7	451,798,925,057	314,480,927,111
Other short-term receivables	136	8	118,341,618,565	122,620,630,268
Inventories	**140**	**9**	**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**		**13,360,246,742**	**11,740,726,232**
Short-term prepaid expenses	151	11	1,677,924,263	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	15	725,533,505	2,685,448,797
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**752,269,100,710**	**741,997,837,733**
Long-term receivables	**210**		**40,000,000**	**40,000,000**
Other long-term receivables	216	8	40,000,000	40,000,000
Fixed assets	**220**		**6,075,749,356**	**5,031,122,918**
Tangible fixed assets	221	12	6,075,749,356	5,031,122,918
- Cost	*222*		*38,495,918,255*	*37,834,880,073*
- Accumulated depreciation	*223*		*(32,420,168,899)*	*(32,803,757,155)*
Long-term assets in progress	**240**		**10,328,951,354**	**1,102,314,815**
Construction in progress	242	10	10,328,951,354	1,102,314,815
Long-term investments	**250**	**5.2**	**735,824,400,000**	**735,824,400,000**
Investments in subsidiaries	251		514,500,000,000	514,500,000,000
Investment in other entities	253		221,324,400,000	221,324,400,000
TOTAL ASSETS	**270**		**4,088,679,056,009**	**4,003,112,845,441**

Form No. B01-DN

SEPARATE BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**1,713,988,698,354**	**1,658,598,877,207**
Current liabilities	310		**1,353,585,977,002**	**1,234,764,477,181**
Short-term trade payables	311	13	108,648,886,211	131,237,021,862
Short-term advances from customers	312	14	18,675,588,044	18,579,917,670
Tax and other payables to the State budget	313	15	103,711,225,050	139,217,430,021
Payables to employees	314		2,618,620,404	2,231,245,253
Short-term accrued expenses	315	17	150,568,829,274	93,881,761,886
Short-term other payables	319	18	31,381,841,164	33,658,889,201
Short-term loan and finance lease obligations	320	16	937,980,986,855	815,958,211,288
Non-current liabilities	**330**		**360,402,721,352**	**423,834,400,026**
Long-term loans and finance lease obligations	338	16	360,402,721,352	423,834,400,026
OWNERS' EQUITY	**400**		**2,374,690,357,655**	**2,344,513,968,234**
Capital	**410**	**19**	**2,374,690,357,655**	**2,344,513,968,234**
Share capital	411		2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
- Shares with voting rights	*411a*		*2,164,813,350,000*	*2,164,813,350,000*
Retained earnings	421		209,877,007,655	179,700,618,234
- Undistributed earnings by the end of the prior year	*421a*		*179,700,618,234*	*156,050,467,361*
- Undistributed earnings of the current year	*421b*		*30,176,389,421*	*23,650,150,873*
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**4,088,679,056,009**	**4,003,112,845,441**

Hanoi, 30 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairman of the Board of Management
Nguyen Minh Khoi	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong

Form No. B02-DN

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	**20**	**1,401,536,323,072**	**1,290,610,148,203**
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**		**1,401,536,323,072**	**1,290,610,148,203**
Cost of goods sold and services rendered	11	21	1,288,924,863,040	1,190,215,719,621
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	**20**		**112,611,460,032**	**100,394,428,582**
Finance income	21	22	8,691,127,248	9,589,502,603
Finance expenses	22	23	48,716,121,532	50,163,194,433
In which: Interest expenses	*23*		*45,789,663,549*	*43,377,370,430*
Selling expenses	25	24	4,541,387,998	8,800,666,740
General and administrative expenses	26	24	17,255,879,133	16,375,060,341
Operating profit/(loss)	**30**		**50,789,198,617**	**34,645,009,671**
Other income	31	26	90,909,091	-
Other expenses	32	27	9,823,656,971	1,108,161,782
Other profit/(loss)	**40**		**(9,732,747,880)**	**(1,108,161,782)**
Accounting profit/(loss) before tax	**50**		**41,056,450,737**	**33,536,847,889**
Current corporate income tax expense	51	28	10,880,061,316	9,886,697,016
Net profit/(loss) after tax	**60**		**30,176,389,421**	**23,650,150,873**

Hanoi, 30 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairman of the Board of Management
Nguyen Minh Khoi	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong

Form No. B03-DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(By indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flows from operating activities				
Profit/(loss) before tax	**01**		**41,056,450,737**	**33,536,847,889**
Depreciation and amortisation	02		2,385,373,562	4,317,433,857
(Profits)/losses from investing activities	05		(8,782,036,339)	(9,589,502,603)
Interest expenses	06		45,789,663,549	43,377,370,430
Operating profit/(loss) before changes in working capital	**08**		**80,449,451,509**	***71,642,149,573***
(Increase)/decrease in receivables	09		(44,859,771,919)	68,557,223,804
(Increase)/decrease in inventories	10		(35,692,940,204)	(73,123,100,560)
(Decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		(75,973,037)	46,734,284
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		1,046,631,815	7,801,730,724
Interest paid	14		(45,236,526,645)	(58,216,933,976)
Corporate income tax paid	15		(14,558,500,929)	(7,000,000,000)
Net cash flows from/(used in) operating activities	**20**		***(58,927,629,410)***	***9,707,803,849***
Cash flows from investing activities			-	
Payments for purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(12,656,636,539)	-
Proceeds from disposal of fixed assets and other long-term assets	22		90,909,091	-
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(6,413,826,363)	(7,905,103,101)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		5,690,460,251	500,000,000
Interest and dividends received	27		8,691,127,248	1,027,510,757
Net cash flows from/(used in) investing activities	**30**		***(4,597,966,312)***	***(6,377,592,344)***

Form No. B03-DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(By indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Items			Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flows from financing activities				
Drawdown of borrowings	33		1,353,956,080,049	1,147,189,791,817
Repayment of borrowings	34		(1,295,364,983,156)	(1,147,469,317,357)
Net cash flows from/(used in) financing activities	***40***		***58,591,096,893***	***(279,525,540)***
Net increase/(decrease) in cash for the year	**50**		**(4,934,498,829)**	**3,050,685,965**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**4**	**6,068,785,304**	**3,018,099,339**
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year	**70**	**4**	**1,134,286,475**	**6,068,785,304**

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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements)

Form No. B09-DN

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 the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No.0102681319, first registered on 10/03/2008. In the course of operation, changes in the Company's information were approved by the Hanoi Department of Planning and Investment in the business registration certificates changed from the 1st to the 19th change on 16 September 2025. Accordingly, the number of the Business Registration Certificate is replaced with the enterprise code No.0102681319 in the 2nd amended Enterprise Registration Certificate dated 09 July 2010.

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

The actual charter capital contributed under the Company's Enterprise Registration Certificate until 31 December 2025 is VND 2,164,813,350,000 (In words: Two trillion one hundred and sixty-four billion eight hundred and thirteen million three hundred and 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 City Stock Exchange with the stock code: KOS.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 is 50 (as at 31 December 2024 is 50).

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL ACTIVITIES

The Company's main production and business activities include:

The Company's principal business activities during the year were real estate business; trading of land use rights owned, used or leased by the Company, specifically: real estate business; wholesale of construction materials and other installation supplies used in construction, specifically: trading of construction materials.

1.3 BUSINESS CYCLE

The normal business cycle of the Company is within 12 months.

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

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY BUSINESS STRUCTURE

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

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

As at 31 December 2025, the Company had 01 branch and 02 representative offices:

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 ON SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures presented in the separate financial statements for the financial year ended 31 December 2025 are those of the Company's separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024, which were audited. These figures are fully comparable with those of the current year's financial statements.

1.6 CHARACTERISTICS OF BUSINESS ACTIVITIES DURING THE ACCOUNTING PERIOD THAT AFFECT THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

During the year, the real estate market continued to face significant difficulties, with investors' demand for real estate declining, alongside a series of policy-related obstacles and bottlenecks requiring resolution by the Government, coupled with ongoing volatility in the global economy in general and the Vietnamese economy in particular. In this context, the Company focused on completing legal procedures in accordance with State regulations in order to qualify for the handover of real estate to customers, while also engaging in trading activities in goods, primarily construction materials supplied to contractors carrying out construction works, to generate sufficient profit to cover the Company's operating expenses.

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

2. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

2.1 APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Company applies Vietnam Accounting Standards and the Corporate Accounting System, as promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance, which provides guidance on the Corporate Accounting System, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance, which amends and supplements certain provisions of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

2.2 FINANCIAL YEAR

The Company's financial year begins on 1 January and ends on 31 December each year. These separate financial statements are prepared for the financial year ended 31 December 2025.

2.3 DECLARATION OF APPLYING ACCOUNTING STANDARDS

The Company's separate financial statements are prepared and presented to ensure compliance with the requirements of Vietnam Accounting Standards and the current Vietnam Corporate Accounting System and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the separate financial statements.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

3.1 BASIS AND PURPOSE FOR PREPARING SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements are the separate financial statements of the Company's offices and branches. Users of the separate financial statements should read this report together with the consolidated financial statements to obtain complete information about the consolidated financial situation, consolidated results of business operations and consolidated cash flow of the Company.

3.2 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards requires the Executive Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and the disclosure of contingent liabilities and assets at the financial statement date, as well as the reported amounts of revenue and expenses throughout the financial year. Actual business results may differ from these estimates and assumptions.

3.3 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.

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS

Investment held to maturity

Investments held to maturity include investments that the Company intends and is able to hold to maturity. Investments held to maturity include: term bank deposits (including bills and promissory notes), bonds, preferred stocks that the issuer is required to redeem at a certain time in the future, and other investments held to maturity.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Investments held to maturity are recorded starting from the date of purchase and are determined at their original value according to the purchase price and the costs associated with the purchase of the investments. Interest income from investments held up to maturity after the purchase date shall be recorded on a separate statement of business results on an estimated basis. The interest enjoyed before the Company holds is recorded as deducted from the original cost at the time of purchase.

Investments held to maturity are determined according to the original price minus the provision for doubtful debts.

When there is solid evidence that part or all of the investment may not be recovered and the amount of the loss is reliably determined, the loss is recorded in the financial cost of the year and directly reduces the value of the investment.

Investment in Subsidiaries

An investment is presented as an investment in a Subsidiary when the Company takes control of the invested unit. Control is the right to govern the financial policies and operations of a business or business activities in order to obtain economic benefits from its activities or business activities.

An investment is considered to have acquired control of the investee unit when the Company holds more than 50% ownership of that unit unless such ownership is not attached to control. If the Company does not hold more than 50% ownership of another entity, the Company may still acquire control of the unit if the Company has:

(i) The right to be greater than 50% of the unit's voting rights thanks to an agreement with other investors;

(ii) The right to govern the financial policies and activities of the unit according to a statute or an agreement;

(iii) The right to govern the financial policies and activities of the unit according to a statute or an agreement;

(iv) The right to appoint and dismiss the majority of members of the Board of Management (or an equivalent management department) of the unit; or

(v) The right to vote decisively in meetings of the Board of Management (or equivalent management department) of the unit.

The time of initial recognition of the investment in the Subsidiary purchased during the period is the date on which the Company gains actual control over the invested unit. On the Company's separate financial statements, investments in the Subsidiary are presented at the original price (purchase price and related direct purchase costs) minus the provision for investment losses. The provision for investment losses shall be based on the value of the accumulated loss on the separate financial statements of the subsidiary and may be reimbursed upon profit. The increase or decrease in the provision for reduction of financial investment prices shall be accounted for as financial expenses in the period.

Investment in capital instruments of other units

Investments in capital instruments of other entities include investments in capital instruments that the Company does not control, co-control or have a significant influence on the investee.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Investments in capital instruments of other entities are initially recorded at cost, including the purchase price or capital contribution plus direct costs related to investment activities. Dividends and profits of periods prior to the purchase of the investment are accounted for impairment of the value of the investment itself. Dividends and profits of periods after the investment is purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares may only be tracked on the number of additional shares, the value of shares received/recorded at par value shall not be recorded (except for state-owned companies in accordance with current provisions of law).

Provision for losses for investments in capital instruments of other units set aside at the time of making the separate financial statements, when the investments have decreased compared to the original cost, the Company shall make provisions as follows:

- For an investment in a listed stock or a fair value of an investment that is determined to be reliable, the provision is based on the market value of the stock.
- For an investment whose fair value is not determined at the time of reporting, the provision shall be set aside at a rate equal to the difference between the actual contributed capital of the parties in other units and the actual equity multiplied by the ratio of capital contribution of the Company compared to the total actual contributed capital of the parties at other units.

Increase or decrease the amount of provisions for investment losses in capital instruments of other units that need to be set aside at the closing date of making financial statements, which shall be recorded in financial expenses in the year.

3.5 RECEIVABLES

Accounts receivable are recorded at their carrying amount, net of any provision for doubtful debts.

The classification of receivables shall be carried out according to the following principles:

- Trade receivables include commercial receivables arising from sales transactions between the Company and independent buyers, including export sales entrusted to other entities.
- Internal receivables reflect receivables of affiliated units that do not have dependent accounting legal status.
- Other receivables reflect receivables that are not commercial in nature, not related to purchase and sale transactions.

The provision for doubtful debts shall be set aside by the Company for overdue receivables stated in economic contracts, contractual commitments or debt commitments, which the enterprise has claimed many times but has not yet recovered, the determination of the overdue time of the receivables shall be determined based on the time of principal repayment according to the the initial purchase and sale contract does not take into account the debt extension between the parties; or for receivables that have not yet been due but the debtor has fallen into bankruptcy or is carrying out procedures for dissolution, disappearance, absconding and being reimbursed when the debt is recovered.

The increase or decrease in the provision for doubtful debts at the closing date of making the financial statements shall be accounted into the general and administrative expenses in the year.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.6 INVENTORIES

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory includes the costs of obtaining inventory in its current location and state, including: Purchase price, non-refundable taxes, costs of transportation, loading and unloading, storage during purchase, loss of norms, and other costs directly related to the purchase of inventory.

The cost of goods issued for sale is determined using the specific identification method. For other types of inventories, the cost of inventory issued is determined using the weighted average method after each purchase.

The company applies the regular declaration method to account for inventory. The export price of inventory is calculated according to the weighted average method after each import. The export price of goods is calculated according to the weighted average method.

Method for making provision for devaluation of inventories: Provision for devaluation of inventories is made for each inventory item when there is reliable evidence of a decline in the net value that can be realized compared to the cost of the inventories.

Method for determining the value of work-in-progress at year-end: Work-in-progress production and business costs are accumulated for each project that remains incomplete or has not yet recorded revenue, corresponding to the volume of work still in progress at year-end. This includes site clearance costs, project implementation costs, infrastructure costs, and other costs related to project components that have not been recognized as revenue as of the reporting date.

3.7 TANGIBLE FIXED ASSETS

Tangible fixed assets are recorded at historical cost and reflected on the separate balance sheet under cost, accumulated depreciation, and carrying amount.

The recognition of tangible fixed assets and depreciation of fixed assets shall comply with Vietnam Accounting Standard No. 03 - Tangible fixed assets, Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the corporate accounting system, Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 guiding the management regime, use and depreciation of fixed assets and Circular No. 147/2016/TT-BTC dated 13 October 2016 amending and supplementing certain articles of Circular No. 45/2013/TT-BTC and Circular No. 28/2017/TT-BTC dated 12 April 2017 amending and supplementing certain articles of Circular No. 45/2013/TT-BTC and Circular No. 147/2016/TT-BTC of the Ministry of Finance.

The historical cost of acquired tangible fixed assets includes the purchase price (excluding commercial discounts or discounts), taxes, and expenses directly related to putting the asset into a ready-to-use state.

For fixed assets that have been put into use but have not yet had yet undergonean official settlement, heir historical cost and depreciation will be temporarily recognized. Upon final settlement, the historical cost and depreciation will be adjusted accordingly.

Subsequent expenditures on tangible fixed assets are capitalized as an increase in the historical cost if they are certain to generate future economic benefits. Expenditures that do not meet this criterion are recognized as operating expenses in the year.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.7 TANGIBLE FIXED ASSETS (CONT'D)

Tangible fixed assets are depreciated in a straight-line method based on estimated useful life. Accounting for tangible fixed assets is classified according to a group of assets of the same nature and purpose of use in the company's production and business activities. The specific depreciation time is as follows:

Categories of fixed assets	*Time of use (years)*
- Machinery and equipment	6
- Means of transport and transmission	6 - 10
- Management equipment and instruments	3 - 4
- Other tangible fixed assets	3

3.8 CONSTRUCTION IN PROGRESS

The Company's construction in progress includes assets such as equipment under investment, procurement, and installation that have not yet been put into use, as well as basic construction projects that are still under construction and have not yet been accepted and put into use as of the reporting date of the separate financial statements. These assets are recorded at the historical cost which includes: the cost of goods and services to be paid to contractors and suppliers, related interest expenses in the investment period and other reasonable expenses directly related to the formation of assets later. These costs will be transferred to the historical cost of fixed assets at a provisional value (if the final settlement has not been approved) when the assets are handed over and put into use.

3.9 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses only related to production and business expenses in the current financial year are recorded as short-term prepaid expenses and are included in production and business expenses in the financial year.

The following expenses have been incurred during the financial year but are accounted for in long-term prepaid expenses for gradual allocation to business results over many years:

- Establishment expenses;
- Pre-operation costs/production preparation costs (including training costs);
- Expenses for relocation, expenses for reorganization of enterprises;
- The cost of commissioning with load and trial production is large;
- Exported tools and tools of great value; and
- The cost of major repair of fixed assets incurred once is too large.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to production and business expenses in each accounting period shall be based on the nature and extent of each type of expense in order to select reasonable allocation methods and criteria. Major repair costs are allocated in the 3rd year from the time the cost is incurred.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.10 PAYABLES

Liabilities are payables to suppliers and other objects. Liabilities include trade payables, internal payables, and other payables. Liabilities are not recognized at an amount lower than the obligation to be settled.

The classification of liabilities shall be carried out according to the following principles:

- Trade payables include amounts payable arising from transactions involving the purchase of goods, services, and assets from suppliers that are independent entities from the Company, including payables between the Parent Company and subsidiaries, joint ventures and associates These payables also include amounts payable in respect of imports conducted through entrusted import agents (in entrusted import transactions);
- Internal payables include amounts payable between superior units and affiliated subordinate units that do not have the status of dependent accounting legal entities;
- Other payables include payables that are not commercial in nature, not related to the purchase, sale or provision of goods and services.

3.11 ACCRUED EXPENSES

The Company's payable expenses are the actual expenses incurred in the reporting period but not yet paid due to the lack of invoices or insufficient accounting documents and documents, which are recorded in the production and business expenses of the reporting period.

The advance deduction from production and business expenses in the period is calculated strictly and there must be reasonable and reliable evidence of expenses to be deducted in advance in the period, in order to ensure that the amount of expenses to be accounted into this account is consistent with the actual amount of expenses incurred.

The pre-recording of expenses for temporary calculation of cost prices of works complies with the following principles:

The company criticized the cost in advance to temporarily calculate the cost price for completed works/items that were determined to have been sold in the period. Expenses deducted in advance from the cost price are expenses that have been included in the investment and construction estimates but there are not enough dossiers and documents to test and accept the volume. The amount of pre-deducted expenses temporarily calculated must correspond to the cost price norm calculated according to the total estimated cost of the work/item determined to be sold.

3.12 BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Loans and financial lease debts are recorded on the basis of receipts, bank documents, escrows and financial loan and lease debt contracts.

Loans and financial leases are monitored by each object, term and original currency. At the time of preparation of the separate financial statements, loans due within 12 months or a subsequent business cycle are classified as short-term loans, and loans with a repayment period of more than 12 months or more than one business cycle are recorded as long-term loans.

3.13 BORROWING COSTS

Borrowing costs include loan interest and other expenses incurred directly related to loans.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.13. BORROWING COSTS (CONT'D)

Borrowing expenses shall be recorded in production and business expenses in the year when they are incurred, unless they are capitalized according to the provisions of the accounting standard "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly related to the purchase, investment in construction or production of assets that take a relatively long time to complete and put into use or business are added to the historical cost of the asset until such asset is put into use or business. Income arising from the temporary investment of loans shall be recorded as a decrease in the historical cost of the relevant assets. For private loans for the construction of fixed assets and investment real estate, the loan interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months.

For common loans which are used for the purpose of investment in construction or production of unfinished assets, the capitalized borrowing expenses shall be determined according to the capitalization ratio of the weighted average accumulated expenses incurred for investment in capital construction or production of such assets. The capitalization ratio is calculated according to the weighted average interest rate of outstanding loans in the period, except for separate loans serving the purpose of forming a specific asset.

3.14 OWNER'S EQUITY

Share capital is recorded according to the actual capital contributed by shareholders.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds according to the Company's Charter as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

3.15 REVENUE RECOGNITION

The Company's revenue includes revenue from the transfer of real estate, building materials and property rental revenue.

Revenue from sales of products and goods

Turnover from the sale of goods and finished products shall be recognized when all five (5) of the following conditions are satisfied at the same time:

- The company has transferred most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods;
- Revenue is determined relatively certainly. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased products or goods under specific conditions, the turnover shall only be recorded when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the product or goods (except for the case where the customer has the right to return the goods in exchange for the goods, other services);
- The company has obtained or will derive economic benefits from the sale; and
- Determine the costs associated with the sale.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.15 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from service provision

The revenue of a transaction for the provision of services is recognized when the result of such transaction is reliably determined. In case the transaction of provision of services involves multiple periods, the turnover shall be recorded in the period according to the results of the work completed at the closing date of the making of the separate financial statements in the middle of that period. The outcome of a service delivery transaction is determined when all four (4) of the following conditions are met:

- Revenue is determined relatively certainly; When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased services under specific conditions, the revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services provided;
- Capable of deriving economic benefits from the transaction of providing such services;
- Identify the part of the work completed on the closing date of making the separate financial statements; and
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide such services.

Revenue from real estate transfer

Revenue from real estate transfer in which the Company is the investor shall be recognized when all five (5) of the following conditions are satisfied at the same time:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, the enterprise has transferred the risks and benefits associated with real estate ownership to the buyer;
- The enterprise no longer holds the right to manage real estate like the real estate owner or the right to control the real estate;
- Revenue is determined relatively certainly;
- The company has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate;
- Determine the costs associated with the sale of real estate.

The turnover from the sale of real estate in subdivisions and subplots for non-irrevocable contracts shall be recorded when all four (4) conditions are satisfied at the same time:

- Risks and benefits associated with land use rights have been transferred to buyers;
- Revenue is determined relatively certainly;
- Determine costs related to the sale of land plots;
- The company has obtained or will certainly gain economic benefits from the sale of the land.

Rental revenue

Revenue from the provision of apartment rental services and car rental projects is suspected when the results of such transactions are reliably determined. When the contract results can be determined with certainty, revenue will be recorded based on the level of completion of the work. The result of a service provision transaction is determined when the following conditions are satisfied at the same time:

- Revenue is relatively certain;
- Capable of deriving economic benefits from the transaction of providing such services;

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.15 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Rental revenue (cont'd)

- Identify the completed work at the end of the accounting period;
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide such services.

Financial income

Profits from long-term investments are estimated and the right to receive profits from established Investee Companies is recognized.

Bank deposit interest is recorded based on the bank's periodic notice, loan interest is recorded on the basis of time and actual interest rate for each period.

3.16 COST OF GOODS SOLD

The cost of goods sold reflects the cost of products, goods and services sold or provided in the year.

The cost price of the transferred real estate is determined according to the estimated cost based on the total initial investment and approved adjustments of the projects and other actual expenses directly related to the investment and construction of the real estate.

The cost of goods sold is recorded on the principle that it is consistent with revenue. In order to ensure the principle of prudence, the cost of goods sold also includes the costs of raw materials directly consumed in excess of the normal level, labor costs, fixed general production costs that are not allocated to the value of warehousing products even if the goods have not been consumed; the value of inventory that is lost, lost and the provision for devaluation of inventories.

3.17 FINANCIAL EXPENSES

Financial expenses recorded in a separate statement of business results are the total financial expenses incurred in the period, not offset against the revenue from financial activities, including interest expenses.

3.18 TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET

The Company applies the declaration and calculation of value-added tax (VAT) in accordance with the guidance of the prevailing tax laws.

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

The current amount of tax payable is calculated based on taxable income during the year. Taxable income differs from net profit presented on a separate Statement of Business Results because it does not include income or expenses taxed or deducted in other years (including carry-over losses) and additionally does not include non-taxable or non-deductible items. Enterprise income tax is calculated at the effective tax rate at the end of the accounting period of 20% calculated on taxable income.

Deferred income tax is calculated on the difference between the book value of asset or debt items on the separate balance sheet and the income tax calculation base. Deferred income tax is accounted for according to the method based on a separate balance sheet. Deferred income tax payable must be recognized for all temporary differences, and deferred income tax assets are recognized only when there is sufficient future taxable profit to deduct the difference between the carrying amount and the income tax basis of the asset or debt items on the separate financial statement.

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.18 TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET (CONT'D)

Deferred income tax is determined by the estimated tax rate that will apply to the year the recovered property or liabilities are paid. Deferred income tax shall be recorded as profit or loss, unless such tax is related to items recorded directly in equity. In that case, deferred income tax is also recorded directly into equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities payable are cleared when the Company has the legal right to offset between the current income tax assets and the current income tax payable and when the deferred income tax assets and deferred income tax liabilities payable in relation to corporate income tax are managed. by the same tax authority and the Company intends to pay the current income tax on a net basis.

The determination of income tax of the Company is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time, and the final determination of corporate income tax depends on the results of the inspection by the competent tax authority.

Other taxes and fees are declared and paid to the local tax authorities in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam

3.19 RELATED PARTIES

Parties are considered involved if one party has the ability to control or have significant influence over the other in decision-making of financial and operational policies. Stakeholders include:

- Entities that have the right to control, or are directly or indirectly controlled through one or more intermediaries, or under common control with the Company, including the parent company, subsidiaries of the Group, joint ventures, business establishments under joint control, and associates.
- Individuals who have direct or indirect voting rights in reporting businesses that have a significant influence on these businesses, key management staff have the right and responsibility for planning, managing and controlling the activities of the Company including the close family members of these individuals.
- Entities in which the voting rights are directly or indirectly held by the above individuals or such persons may have a significant influence on the business.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely to the legal form. Accordingly, all transactions and balances with related parties are presented by the Company in Note 31 to the financial statements.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Cash on hand	441,028,026	945,431,917
- Cash in bank	693,258,449	5,123,353,387
Total	**1,134,286,475**	**6,068,785,304**

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

5. FINANCIAL INVESTMENTS

5.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost VND	Book value VND	Historical cost VND	Book value VND
Short-term	**23,386,596,151**	**23,386,596,151**	**22,663,230,039**	**22,663,230,039**
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for the People - Thang Long Branch (1)	17,925,612,133	17,925,612,133	17,395,858,669	17,395,858,669
+ Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch - Hoang Mai Transaction Office (2)	5,429,604,018	5,429,604,018	5,237,371,370	5,237,371,370
+ Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Head Office	31,380,000	31,380,000	30,000,000	30,000,000
Long-term	-	-	-	-
Total	**23,386,596,151**	**23,386,596,151**	**22,663,230,039**	**22,663,230,039**

(1) Savings deposits at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch, with terms ranging from 6 months to 12 months, earning an interest rate of 3.3% - 4.4% per annum.

(2) Savings deposit at Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch, with a 6-month term, earning an interest rate of 3.5% per annum.

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

5. FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

5.2 LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2025			01/01/2025		
	Historical cost	Provision	Fair value	Historical cost	Provision	Fair value
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Subsidiaries	**514,500,000,000**	-		**514,500,000,000**	-	
+ Hydroelectric Construction Investment Consulting Joint Stock Company (**)	514,500,000,000	-	(*)	514,500,000,000	-	(*)
Investment in another entity	**221,324,400,000**	-		**221,324,400,000**	-	
+ Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company (***)	221,324,400,000	-	(*)	221,324,400,000	-	(*)
	735,824,400,000	-		**735,824,400,000**	-	

(*) As at 31 December 2025, the Company has not determined the fair value of these capital contributions for explanation in the separate financial statements because the Vietnam Accounting Standards and the Vietnam Corporate Accounting System currently do not have guidelines on how to calculate fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their book value.

(**) Investment in Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company. Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company operates under the Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 6200084255 dated 21/08/2015. The actual charter capital contributed under the Business Registration Certificate of Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company until 31 December 2025 is VND 350,000,000,000. As at 31 December 2025, the ratio of capital held and voting rights of Kosy Joint Stock Company in Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company is 98%.

(***) Investment in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company. Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company operates under the Business Registration Certificate No. 1900664566 dated 02/7/2020. The actual charter capital contributed under the Business Registration Certificate of Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company until 31 December 2025 is VND 621,000,000,000. As at 31 December 2025, the ratio of capital held and voting rights of Kosy Joint Stock Company in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company is 19.8%.

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

6. SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- Saigon Steel Joint Stock Company	-	-	35,379,231,137	-
- Thang Long Construction and Real Estate Investment Company Limited	6,651,431,090	-	29,231,849,147	-
- Viet Steel Trading One Member Limited Liability Company	-	-	24,710,966,304	-
- Dong A International Joint Stock Company	16,104,247,494	-	21,631,298,148	-
- Dong A Consulting 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	86,081,959,459	-	104,930,708,532	-
Total	**145,788,840,925**	**-**	**236,634,207,574**	**-**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- KSCONS Construction Joint Stock Company	110,442,200,345	-	40,415,800,558	-
- KPT Vietnam Joint Stock Company	60,764,984,686	-	44,869,448,321	-
- Capital Infrastructure Investment and Construction Joint	53,093,144,423	-	47,078,144,423	-
- Ninh Binh Construction and Infrastructure Joint Stock	75,000,000,000	-	75,000,000,000	-
- Ha Nam Investment - Construction Joint Stock Company	66,471,747,648	-	45,056,263,102	-
- Others	86,026,847,955	-	62,061,270,707	-
Total	**451,798,925,057**	**-**	**314,480,927,111**	**-**

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

8. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
a) Short-term	**118,341,618,565**	**-**	**122,620,630,268**	**-**
- Deposits	182,957,100	-	182,957,100	-
- Advances	332,348,626	-	3,825,005,543	-
+ Ms Vu Thi Thuong (1)	*24,188,668*	-	*1,475,262,419*	-
+ Others	*308,159,958*	-	*2,349,743,124*	-
- Other receivables	117,574,812,839	-	118,164,910,859	-
+ Thong Ngan Limited Liability Company (2)	*31,416,921,000*	-	*31,416,921,000*	-
+ Mr Nguyen Duc Trang (3)	*84,382,651,273*	-	*84,382,651,273*	-
+ Others	*1,775,240,566*	-	*2,365,338,586*	-
- Advances for remuneration of the Board of Management and the Supervisory Board	251,500,000	-	447,756,766	-
b) Long-term	**40,000,000**	**-**	**40,000,000**	**-**
- Deposits	40,000,000	-	40,000,000	-
Total	**118,381,618,565**	**-**	**122,660,630,268**	**-**

(1) Advance on site clearance costs of Gia Sang 11 Project, Ha Nam Project, Ninh Binh Project and Sub-area 16 - Lao Cai Project.

(2) Receivables from the Joint Venture Cooperation Contract dated 06/11/2020 on Da La Commercial Housing Project, Quan Hau Town, Quang Binh Province.

(3) The cost of project site clearance paid to households who are in the process of completing the procedures for converting ownership to the Company.

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

9. INVENTORIES

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

(*) Land use rights granted in Kosy Lao Cai, Kosy Song Cong, Kosy Bac Giang, Kosy Gia Sang 11 projects have been mortgaged for bank loans (Details in Note No. 16).

Interest expenses capitalized into the value of ongoing projects in 2025 amounted to VND 82,851,635,703 (2024 was VND 51,747,416,772).

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

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

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

11. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Brokerage consulting service fees	-	225,045,886
- Tools and equipment for use	1,263,164,794	2,320,267,039
- Prepaid insurance and service fees	330,554,024	95,037,708
- Site clearance costs (relocation of power lines and compensation)	38,558,755	38,558,755
- Other prepaid expenses	45,646,690	45,646,690
Total	**1,677,924,263**	**2,724,556,078**

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

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment	Means of transport and transmission	Management equipment and instruments	Total
	VND	VND	VND	VND
HISTORICIAL COST				
01/01/2025	**203,640,000**	**36,914,069,819**	**717,170,254**	**37,834,880,073**
- Additions during the year	-	3,430,000,000	-	3,430,000,000
- Disposals during the year	-	(2,768,961,818)	-	(2,768,961,818)
31/12/2025	**203,640,000**	**37,575,108,001**	**717,170,254**	**38,495,918,255**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
01/01/2025	**(203,640,000)**	**(32,129,214,206)**	**(470,902,949)**	**(32,803,757,155)**
- Depreciation during the year	-	(2,251,337,370)	(134,036,192)	(2,385,373,562)
- Disposals during the year	-	2,768,961,818	-	2,768,961,818
31/12/2025	**(203,640,000)**	**(31,611,589,758)**	**(604,939,141)**	**(32,420,168,899)**
CARRYING AMOUNT				
01/01/2025	**-**	**4,784,855,613**	**246,267,305**	**5,031,122,918**
31/12/2025	**-**	**5,963,518,243**	**112,231,113**	**6,075,749,356**

The cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use as at 31 December 2025 is VND 28,703,982,727 (as at 31 December 2024, it was VND 15,143,064,545).

The carrying amount as at 31 December 2025, of tangible fixed assets used as collateral or pledged to secure loans is VND 5,963,518,245 (as at 31 December 2024, it was VND 4,784,855,613).

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

13. 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
	108,648,886,211	**108,648,886,211**	**131,237,021,862**	**131,237,021,862**
- MBG Group Joint Stock Company	48,170,914,038	48,170,914,038	10,804,505,518	10,804,505,518
- Licogi 13 Infrastructure Construction Joint Stock Company	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926
- C.H Consulting Trading Company Limited	4,410,461,789	4,410,461,789	30,967,232,360	30,967,232,360
- Dong Do Architectural Consultancy and Construction Joint Stock Company	958,694,804	958,694,804	31,112,358,609	31,112,358,609
- Nam Thang Long Consulting and Trading Company Limited	4,323,167,792	4,323,167,792	21,577,865,195	21,577,865,195
- Others	46,644,591,862	46,644,591,862	32,634,004,254	32,634,004,254
Total	**108,648,886,211**	**108,648,886,211**	**131,237,021,862**	**131,237,021,862**

14. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND
- Mr. Nguyen Van Xuat	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008
- Mr. Ninh Manh Dung	6,073,185,668	6,073,185,668	5,346,705,922	5,346,705,922
- 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	1,435,619,139	1,435,619,139
Total	**18,675,588,044**	**18,675,588,044**	**18,579,917,670**	**18,579,917,670**

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

15. 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
Taxes and Payables				
- Value-added tax payable	7,662,846,517	18,193,276,997	6,242,711,073	19,613,412,441
- Corporate income tax	16,853,885,996	8,974,066,194	14,558,500,929	11,269,451,261
- Personal income tax	285,609,476	591,611,307	176,905,060	700,315,723
- Land and property tax, land rental	114,397,862,361	(12,492,633,460)	29,777,183,276	72,128,045,625
- Other taxes	17,225,671	694,058,477	711,284,148	-
- Fees, charges, and other payables	-	2,291,453,775	2,291,453,775	-
	139,217,430,021	**18,251,833,290**	**53,758,038,261**	**103,711,225,050**

	01/01/2025	Amount refunded/offset during the year	Amount receivable during the year	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and Receivables				
- Value-added tax payable	53,920,170	53,920,170	-	-
- Advance corporate income tax on real estate	2,631,528,627	1,905,995,122	-	725,533,505
	2,685,448,797	**1,959,915,292**	**-**	**725,533,505**

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Items	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – 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 (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
Baoviet Joint Stock Commercial 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
Fortune Vietnam Joint Stock Commercial 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 Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade	-	-	-	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Credit Card (5)	995,267,104	995,267,104	22,611,927	24,565,043	997,220,220	997,220,220
Personal loan (12)	5,982,463,922	5,982,463,922	-	-	5,982,463,922	5,982,463,922
Total	**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**

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

Items	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term loan due for repayment (term under 1 year)	**360,042,352,971**	**360,042,352,971**	**171,797,005,303**	**87,203,517,478**	**275,448,865,146**	**275,448,865,146**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch (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
Personal loan (12)	6,327,815,083	6,327,815,083	-	-	6,327,815,083	6,327,815,083
Bionature Vietnam Joint Stock Company (12)	732,293,637	732,293,637	-	-	732,293,637	732,293,637
Hai Phat Real Estate Investment and Trading Joint Stock Company (12)	838,485,618	838,485,618	-	-	838,485,618	838,485,618
Toyota Finance Vietnam One Member Limited Liability Company (9)	392,000,004	392,000,004	2,744,000,000	2,351,999,996	-	-
Vietbank – Hanoi Branch / Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Hanoi Branch (10)	10,450,000,699	10,450,000,699	41,800,000,000	31,349,999,301	-	-
Total	**937,980,986,855**	**937,980,986,855**	**1,353,956,080,049**	**1,231,933,304,482**	**815,958,211,288**	**815,958,211,288**

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

Items	31/12/2025		During the year		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Long-term borrowings and finance lease liabilities (with a term of over 1 year)	**360,402,721,352**	**360,402,721,352**	**63,821,326,629**	**127,253,005,303**	**423,834,400,026**	**423,834,400,026**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch (8)	296,581,394,723	296,581,394,723	-	127,253,005,303	423,834,400,026	423,834,400,026
Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Hanoi Branch (10)	31,349,999,301	31,349,999,301	31,349,999,301	-	-	-
Toyota Finance Vietnam One Member Limited Liability Company (9)	2,221,333,328	2,221,333,328	2,221,333,328	-	-	-
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch (4)	249,994,000	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	30,000,000,000	-	-	-
Total	**1,298,383,708,207**	**1,298,383,708,207**	**1,417,777,406,678**	**1,359,186,309,785**	**1,239,792,611,314**	**1,239,792,611,314**

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

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

The credit line agreement No. 01/2025/115159/HĐTD dated 15 October 2025 is a rollover agreement, incorporating the entire outstanding short-term loan balance and outstanding guarantee balance carried forward from credit line agreement No. 01/2024/115159/HĐTD dated 21 October 2024.

- Credit line term: 12 months from the signing date of this Agreement;
- Loan term: determined under each specific credit agreement, specific guarantee agreement, or issued L/C;
- Credit limit: VND 115,000,000,000;
- Purpose of the loan: to supplement working capital for business operations;
- Interest rate: the lending interest rate and interest payment method are specified in each specific credit agreement;
- Collateral: as stipulated in the mortgage agreement over real estate No. 02/2025/115159/HĐBĐ dated 4 December 2025, including land use right certificates, house ownership certificates 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) Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Anh Branch:

The credit line agreement No. 25/2025-HĐCVHM/NHCT144-KOSY dated 20 November 2025 amends credit line agreement No. 23/2024-HĐCVHM/NHCT144-KOSY dated 30 September 2024.

- Credit line availability 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 construction equipment;
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each promissory note/drawdown note;
- Collateral: land use rights, house ownership rights and assets attached to land in respect of land plots located in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

(3) Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ngoc Khanh Branch:

The credit line agreement No. 01/2025/8084260/HĐTD dated 20 August 2025 has incorporated the entire outstanding short-term loan balance and outstanding guarantee balance carried forward from the credit line agreement No. 01/2024/8084260/HĐTD dated 12 June 2024.

- The term of the credit line is 12 months from the signing date of the agreement.
- The lending credit limit is VND 30,000,000,000.
- The loan is used to supplement working capital, provide guarantees, and open L/Cs.
- The lending interest rate and interest payment method are specified in each specific credit agreement.
- The collateral comprises the Certificate of land use rights, ownership of residential houses and other assets attached to land in respect of land plots No. 302, 325, 379 and 380, cadastral map sheet No. 6, Thang Loi Ward, Song Cong City, Thai Nguyen Province.

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

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

The credit line agreement No. 236/2025/HĐTD/PVB-TLG dated 18 November 2025 incorporates all outstanding balances under the credit line agreement No. 588/2024/HĐTD/PVB-TLG dated 22 October 2024.

- Credit line term: 12 months from the signing date of the agreement;
- Loan term: for each loan agreement, 6 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 120,000,000,000;
- Purpose of the loan: to supplement working capital for trading activities (construction materials and lighting products);
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown note/promissory note.
- Collateral includes: mortgages over automobiles under the relevant mortgage agreements; land use rights, house ownership rights and assets attached to land in respect of land plots located in Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province; an apartment at 136 Ho Tung Mau, Hanoi; pledges of bank deposits maintained at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank under the relevant 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:

The credit facility agreement No. CLC-38948-01 dated 17 March 2025.

- The credit facility term is 12 months commencing from 17 March 2025;
- The term of each loan disbursed under the credit facility is up to 12 months from the respective disbursement date;
- The lending limit is VND 130,000,000,000;
- The loan is used to supplement working capital, issue guarantees, and issue domestic UPAS L/Cs for trading activities in construction materials;
- The lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown request/loan agreement;
- Collateral:

+ Guarantee of Mr. Nguyen Viet Cuong under the Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements or replacements (if any);
+ Guarantee of Ms. Nguyen Thi Hang under the Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements or replacements (if any).

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

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

Credit Line Agreement No. TaicaponlineSME-373085 dated 9 April 2025

- Credit line term: 12 months from the effective date of this Agreement;
- The term of each drawdown under the credit line shall not exceed 12 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 2,000,000,000;
- Loan purpose: Payment of legitimate expenses serving production and business activities and supplementation of working capital for steel trading activities;
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown note / debt acceptance note;
- Collateral: Pursuant to Guarantee Agreement No. ELOS-53369 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements or replacements (if any).

Credit Line Agreement No. ThauchionlineSME-373085 dated 20 May 2025

- Credit line term: 12 months from the effective date of this Agreement;
- The term of each drawdown under the credit line shall not exceed 12 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 1,000,000,000;
- Loan purpose: Payment of legitimate expenses serving production and business activities;
- Lending interest rate: 16%;
- Collateral: None.

(6) Bao Viet Commercial Joint Stock Bank

Credit Line Agreement No. 0933-2025-HĐTD1-BVB005 dated 1 December 2025, which already includes the outstanding short-term balance under Agreement No. 0733-2024-HĐTDDU-BV005 dated 25 November 2024:

- The maximum availability period of the credit line is 12 months from the signing date of the agreement; the term of each loan drawdown under the credit line shall not exceed 6 months from the date of disbursement.
- Credit limit: VND 100,000,000,000.
- Purpose of loan: to supplement working capital for business operations.
- Lending interest rate and interest payment method: as specified in each drawdown note / debt acknowledgment.
- Collateral: Land use rights, house ownership rights and other assets attached to land in respect of land plots located in Gia Sang Ward, Thai Nguyen Province; Song Cong Ward, Thai Nguyen Province; Xuong Giang Ward, Bac Giang Province; and Cau Go Ward, Bac Giang Province; pledge of KOS shares owned by Ms. Nguyen Thi Hang, Mr. Nguyen Viet Cuong, Mr. Nguyen Quoc Hung, and Leo Regulus Investment Joint Stock Company.

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

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

Credit Line Agreement No. HĐTD1132024279 dated 3 October 2024:

- The validity period of the credit line is until 2 October 2025; the term of each loan drawdown under the credit line shall not exceed 6 months from the date of disbursement.
- Credit limit: VND 95,000,000,000.
- Purpose of loan: the purpose of each disbursement shall be agreed upon by the Bank and the borrower in accordance with the Bank's regulations and applicable laws.
- Lending interest rate and interest payment method: as specified in each drawdown note / debt acknowledgment.
- Collateral: Mortgage Agreement on Land Use Rights notarized under No. 3907, Book No. 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD dated 18 September 2023, covering the certificate of land use rights, house ownership rights and other assets attached to land in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province. Securities Pledge Agreements No. HĐTC1132022064/02 dated 12 May 2022 and No. HĐTC1132022064/05 dated 8 September 2023, pledging KOS shares owned by Mr. Nguyen Viet Cuong. Deposit Pledge Agreements No. HĐCC1132022064/06 dated 18 September 2023 and No. HDCC1132024019 dated 4 April 2024, pledging deposits maintained at Loc Phat Vietnam Commercial Joint Stock 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 date of the first disbursement, i.e. 24 December 2020.
- Credit limit: VND 250,000,000,000.
- Purpose of loan: to finance Urban Area Project No. 11 in Gia Sang Ward.
- Lending interest rate: 10.5% per annum, subject to adjustment.
- Collateral: future assets formed from the entire Urban Area Project No. 11 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 date of the first disbursement.
- Credit limit: VND 500,000,000,000.
- Lending interest rate: 9% per annum, subject to adjustment.
- Purpose of loan: to finance the investment in the Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town.
- Collateral: future assets formed from the investment and construction project of Kosy Ha Nam Urban Housing Area in Duy Hai Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province.

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

16. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

(9) Toyota Vietnam Finance One Member Limited Liability Company

Credit Agreement No. 1708839683 dated 25 June 2025

- Credit term: 84 months from the date of the first disbursement;
- Credit limit: VND 2,744,000,000;
- Loan purpose: Financing for automobile purchase;
- Lending interest rate: 7.49% per annum, subject to adjustment every 3 months after 12 months from the date of the first disbursement;
- Interest payment method: Interest is payable on the 20th of each month;
- Collateral: None.

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

Single-Drawdown Credit Agreement No. 0817/HĐTD/9665007 dated 5 September 2025

- Credit term: 30 months from the date of the first loan disbursement;
- Credit limit: VND 41,800,000,000;
- Loan purpose: Payment under Infrastructure Construction Contract No. 01C/2021/HĐTC/KOSY-ĐTXDHN dated 2 February 2021 and its appendices;
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown note / debt acceptance note;
- Collateral: Land Use Rights Certificate, Ownership of Residential House and Other Assets Attached to Land No. DP 785326, entered in the certificate issuance register under No. CT12868, and Land Use Rights Certificate, Ownership of Residential House and Other Assets Attached to Land No. DP 785339, entered in the certificate issuance register under No. CT12881, issued by the Ha Nam Department of Natural Resources and Environment on 27 August 2024 to Kosy Joint Stock Company.

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

Investment Project Loan Agreement No. 300254549/2025-HĐCVDADT/NHCT250-KOSYLAOCAI dated 31 December 2025

- Credit term: 24 months from the day immediately following the date of the first loan disbursement;
- Credit limit: VND 400,000,000,000;
- Loan purpose: Payment of reasonable, valid and lawful expenses for the implementation of the project "Urban Area No. 16, Lao Cai City – Phase 1";
- Lending interest rate and interest payment method are specified in each drawdown note / debt acceptance note;
- Collateral: Land-use investment contract No. 01/2021/HĐ-DASDĐ dated 9 April 2021 between Kosy Joint Stock Company and the People's Committee of Lao Cai City; and all rights and benefits attached to or arising from the project "Urban Sub-area No. 16, Cam Duong Ward, Lao Cai Province".

(12) Other borrowings

Other borrowings have loan terms ranging from 12 months to 24 months, bear interest at rates from 0% to 6.5% per annum, are obtained for business operation purposes, and are unsecured.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Advance allocation of construction costs for	145,661,708,776	92,556,758,408
+ Advance allocation of construction costs for the Cau Go Bridge project	*12,015,842,971*	*15,649,719,823*
+ Advance allocation of construction costs for the Lao Cai Bridge project	*132,488,554,735*	*76,907,038,585*
+ Advance allocation of construction costs for the Bac Giang Bridge project	*1,157,311,070*	-
- Interest expenses	1,878,140,382	1,325,003,478
- Brokerage commission expense for the Gia Sang project	3,028,980,116	-
Total	**150,568,829,274**	**93,881,761,886**

18. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
- Deposits, collateral received	12,332,205,483	13,182,205,483
- Others	18,487,831,826	18,942,021,312
+ Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company (*)	*17,837,454,824*	*17,837,454,824*
+ Other payables	*650,377,002*	*1,104,566,488*
Total	**31,381,841,164**	**33,658,889,201**

(*) This represents the amount payable to Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company in relation to the business cooperation arrangement for profit sharing in Phase 1 of the Kosy Lao Cai project under Business Cooperation Contract No. 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH dated 1 September 2014, entered into between Kosy Joint Stock Company and Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company.

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

19. OWNER'S EQUITY

19.1 CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Share capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND
01/01/2024	2,164,813,350,000	156,050,467,361	2,320,863,817,361
- Profit for the year	-	23,650,150,873	23,650,150,873
31/12/2024	2,164,813,350,000	179,700,618,234	2,344,513,968,234
01/01/2025	2,164,813,350,000	179,700,618,234	2,344,513,968,234
- Profit for the year	-	30,176,389,421	30,176,389,421
31/12/2025	2,164,813,350,000	209,877,007,655	2,374,690,357,655

19.2 DETAILS OF THE OWNER'S CAPITAL CONTRIBUTION

	31/12/2025 VND	Rate (%)	01/01/2025 VND	Rate (%)
+ 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	222,000,000,000	10.25
+ Other shareholders	1,037,432,810,000	47.93	1,037,432,810,000	47.93
Total	2,164,813,350,000	100.00	2,164,813,350,000	100.00

19.3 CAPITAL TRANSACTIONS WITH OWNERS AND DIVIDENDS AND PROFIT DISTRIBUTIONS

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
+ At the beginning of the year	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
+ Increase in the year	-	-
+ At the end of the year	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
- Dividends paid	-	-

19.4 SHARES

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

20. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Revenue from the sales of goods	1,135,811,582,904	1,046,333,809,099
- Revenue from real estate business	265,724,740,168	244,276,339,104
Total	**1,401,536,323,072**	**1,290,610,148,203**

21. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Cost of goods sold	1,095,733,691,546	1,006,336,094,459
- Cost of real estate business	193,191,171,494	183,879,625,162
Total	**1,288,924,863,040**	**1,190,215,719,621**

22. FINANCIAL INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest income from deposits and loans	8,691,127,248	9,589,502,603
Total	**8,691,127,248**	**9,589,502,603**

23. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest expenses	45,789,663,549	43,377,370,430
- Other financial expenses	2,926,457,983	6,785,824,003
Total	**48,716,121,532**	**50,163,194,433**

24. SELLING EXPENSES AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
a) Selling expenses	***4,541,387,998***	***8,800,666,740***
- Employee expenses	594,320,998	455,738,947
- Outsourced service expenses	3,947,067,000	8,344,927,793
b) Administrative expenses	***17,255,879,133***	***16,375,060,341***
- Management employee expenses	6,096,802,647	5,147,267,224
- Office supplies expenses	62,499,996	6,864,697
- Depreciation of fixed assets	2,104,503,156	3,757,340,168
- Taxes, fees, and charges	8,000,000	6,082,500
- Outsourced service expenses	7,810,577,462	6,006,131,116
- Other cash expenses	1,173,495,872	1,451,374,636
Total	**21,797,267,131**	**25,175,727,081**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

25. OPERATING COST BY NATURE

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Raw material expenses	62,499,996	6,864,697
- Labor cost	17,477,459,626	14,268,477,386
- Depreciation of fixed assets	2,385,467,612	4,317,433,857
- Outsourced service expenses	163,678,508,165	142,380,627,286
- Taxes and fees	(17,099,494,979)	119,774,307,517
- Other cash expenses	84,312,169,761	1,451,742,060
Total	**250,816,610,181**	**282,199,452,803**

26. OTHER INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Disposal and sale of fixed assets	90,909,091	-
Total	**90,909,091**	**-**

27. OTHER EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Penalty expenses	2,497,837,658	27,101,773
- Other expenses	7,325,819,313	1,081,060,009
Total	**9,823,656,971**	**1,108,161,782**

28. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Total accounting profit before tax	**41,056,450,737**	**33,536,847,889**
Non-deductible expenses	**13,343,855,842**	**15,896,637,189**
- Disallowed depreciation of fixed assets	1,452,744,563	2,825,700,986
- Expenses disallowed for tax purposes (penalties and other non-deductible expenses)	11,891,111,279	1,108,161,782
- Interest expenses are not deductible	-	11,962,774,421
Total taxable income for the year	**54,400,306,579**	**49,433,485,078**
Current corporate income tax rate	20%	20%
Estimated corporate income tax payable	**10,880,061,316**	**9,886,697,016**
Total current corporate income tax expense	**10,880,061,316**	**9,886,697,016**

29. BASIC EARNINGS PER SHARE

According to Vietnam Accounting Standard No. 30 "Earnings per share", in case an enterprise is required to prepare both separate financial statements and consolidated financial statements, it must only present information about profit per share on the consolidated financial statements. Therefore, the Company does not present information on earnings per share in these separate financial statements.

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

30. SEGMENT REPORT

The departmental information about the Company's business activities is as follows:

Business segment

For management purposes, the Company's organizational structure is divided into three business segments: real estate and construction works, trading and services, and financial investment. The Company prepares its reports based on these three business segments.

Items	Real estate VND	Trading services VND	Total reported departments VND	Total for the entire company VND
RESULTS OF OPERATIONS				
Revenue from sale of goods and rendering of services				
- Revenue from external sales	*265,724,740,168*	*1,135,811,582,904*	*1,401,536,323,072*	*1,401,536,323,072*
Total net revenue	**265,724,740,168**	**1,135,811,582,904**	**1,401,536,323,072**	**1,401,536,323,072**
Cost of sales and services rendered	193,191,171,494	1,095,733,691,546	1,288,924,863,040	1,288,924,863,040
Operating profit	**72,533,568,674**	**40,077,891,358**	**112,611,460,032**	**112,611,460,032**
Gross profit from sales of goods and rendering of services	**72,533,568,674**	**40,077,891,358**	**112,611,460,032**	**112,611,460,032**

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

30. SEGMENT REPORT (CONT'D)

Non-tracking indicators for each activity are being allocated in the period according to the proportion of net revenue.

Items	Real estate VND	Trading services VND	Total reported departments VND	Total for the entire company VND
ASSETS				
Cash and cash equivalents	215,055,417	919,231,058	1,134,286,475	1,134,286,475
Short-term financial investments	4,433,989,390	18,952,606,761	23,386,596,151	23,386,596,151
Short-term receivables	135,736,867,148	580,192,517,399	715,929,384,547	715,929,384,547
Inventories	2,582,599,441,384	-	2,582,599,441,384	2,582,599,441,384
Other short-term assets	2,533,040,376	10,827,206,367	13,360,246,742	13,360,246,742
Long-term receivables	7,583,813	32,416,187	40,000,000	40,000,000
Fixed assets	1,151,933,698	4,923,815,658	6,075,749,356	6,075,749,356
Long-term work-in-progress assets	1,958,320,929	8,370,630,425	10,328,951,354	10,328,951,354
Long-term financial investments	139,508,869,146	596,315,530,854	735,824,400,000	735,824,400,000
Total assets	**2,868,145,101,301**	**1,220,533,954,709**	**4,088,679,056,009**	**4,088,679,056,009**
LIABILITIES				
Current liabilities	256,633,578,533	1,096,952,398,469	1,353,585,977,002	1,353,585,977,002
Non-current liabilities	68,330,672,499	292,072,048,853	360,402,721,352	360,402,721,352
Total liabilities	**324,964,251,032**	**1,389,024,447,322**	**1,713,988,698,354**	**1,713,988,698,354**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

31. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

31.1 RELATED PARTIES

List of individual stakeholders

At the year ended 31 December 2025, members of the Board of Management, the Board of General Directors, the Board of Supervisors, the Chief Accountant and close members of the family of key authorities are identified as stakeholders of the Company.

List of related party organizations

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

31.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

Income of the Board of Management, the Board of Supervisors, the Board of General Directors and the Chief Accountant

Name	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Board of Management			
Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman	523,290,000	403,997,556
Mrs. Nguyen Thi Hang	Vice Chairman	340,290,000	160,413,581
Mr. Do Quoc Viet	Board Member cum Deputy General Director	698,099,999	518,124,141

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

31. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES (CONT'D)

31.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

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

Name	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Board of Supervisors			
Mr. Ha Viet Hung	Head of the Board	24,000,000	18,000,000
Mrs. Tran Thi Thu Hoai	Member	12,000,000	12,000,000
Mrs. Tran Thi Thu Ha	Member	12,000,000	18,000,000
Board of Management			
Mrs. Nguyen Thi Phuong	Deputy General Director	369,925,000	237,282,592
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. Pham Thi Thang	Deputy General Director	276,480,000	-
Mr. Nguyen Quoc Hung	Chief Accountant	492,810,000	493,110,000
Total income of Board of Management, the Board of Supervisors, the Board of General Directors and the Chief Accountant		**3,893,636,736**	**2,675,674,578**

31.3 BALANCES WITH RELATED PARTIES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade payables		
Dong Tay Infrastructure Development Investment	-	209,280,000
Advances to suppliers		
Son Phuc Group Joint Stock Company	249,100,001	249,100,001
	249,100,001	**458,380,001**

32. GOING CONCERN

There were no events or conditions that give rise to significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern, and the Company neither intends nor is required to cease operations or materially curtail the scale of its operations.

33. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

The Executive Management confirms that there were no events occurring after the end of the financial year that have a material impact requiring adjustment to or disclosure in the accompanying separate financial statements.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

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

34. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are based on the audited separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024.

Hanoi, 30 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Chairman of the Board of Management
Nguyen Minh Khoi	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong