

Số: 78/2026/CBTT-KOS

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Kosy**

- Mã chứng khoán: 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.
- Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn 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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Việt Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn") đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 30/06/2026 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 xét 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban điều hành xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản Tập đoàn 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

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Việt Cường

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 1047/2026/UHY - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 51 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả của cuộc soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.580.692.654.789	3.366.126.458.536
I. Tiền và các khoản tương đương	110	5	13.959.830.479	1.428.534.566
Tiền	111		12.621.890.272	1.428.534.566
Các khoản tương đương tiền	112		1.337.940.207	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		24.685.455.895	37.038.722.781
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7(a)	24.685.455.895	37.038.722.781
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		758.231.616.510	731.305.093.738
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	226.035.944.336	158.043.875.881
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	412.769.329.834	453.603.981.539
Phải thu ngắn hạn khác	135	10a	119.426.342.340	119.657.236.318
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.778.487.142.103	2.582.599.441.384
Hàng tồn kho	141		2.778.487.142.103	2.582.599.441.384
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.328.609.802	13.754.666.067
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6(a)	1.107.393.414	2.072.343.588
Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.221.216.388	10.956.788.974
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	-	725.533.505
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.497.719.479.088	1.500.222.562.367
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	215	10b	40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		988.191.076.437	1.013.768.752.437
Tài sản cố định hữu hình	221	12	988.191.076.437	1.013.768.752.437
- Nguyên giá	222		1.227.123.284.566	1.243.453.164.566
- Giá trị khấu hao lũy kế	223		(238.932.208.129)	(229.684.412.129)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		47.235.497.516	10.328.951.354
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	47.235.497.516	10.328.951.354
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		340.555.644.799	340.555.644.799
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	7(b)	340.530.400.000	340.530.400.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	7(b)	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	7(a)	100.000.000	100.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		121.697.260.336	135.529.213.777
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6(b)	28.855.245.136	34.117.166.405
Lợi thế thương mại	279	14	92.842.015.200	101.412.047.372
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.078.412.133.877	4.866.349.020.903

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

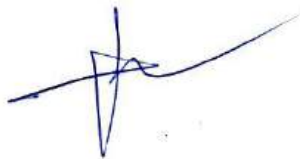
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.725.597.253.431	2.528.646.633.702
I. Nợ ngắn hạn	310		1.589.094.520.788	1.494.630.226.346
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	226.907.961.621	133.453.243.485
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	31.282.378.079	18.675.588.044
Thuế và các khoản phải nộp	314	17	201.122.546.209	109.370.075.413
Phải trả người lao động	315		9.732.592.113	3.805.271.878
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	207.050.639.095	152.871.284.198
Phải trả ngắn hạn khác	320	19	34.684.759.633	34.273.776.473
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20(a)	878.313.644.038	1.042.180.986.855
II. Nợ dài hạn	330		1.136.502.732.643	1.034.016.407.356
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		17.078.668.582	17.440.786.156
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20(b)	1.119.424.064.061	1.016.575.621.200
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	21	2.352.814.880.446	2.337.702.387.201
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	420		180.538.721.389	165.367.037.557
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		165.115.537.557	146.420.651.003
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		15.423.183.832	18.946.386.554
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.462.809.057	7.521.999.644
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.078.412.133.877	4.866.349.020.903

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

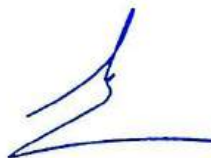
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Thơ



Nguyễn Quốc Hưng

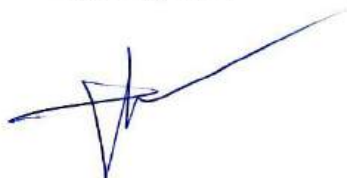


Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	722.656.841.859	662.792.944.669
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		722.656.841.859	662.792.944.669
4. Giá vốn hàng bán	11	23	626.646.082.312	582.777.134.616
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		96.010.759.547	80.015.810.053
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	4.669.168.328	4.059.274.950
8. Chi phí tài chính	23	25	53.482.811.059	49.011.529.024
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>		24	47.360.441.355	47.255.371.041
9. Chi phí bán hàng	25	26	3.810.631.757	1.194.356.884
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	15.646.128.452	18.298.835.920
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.740.356.607	15.570.363.175
12. Thu nhập khác	31	28	1.818.181.818	1.870.319
13. Chi phí khác	32	29	5.460.965.620	4.138.474.936
14. Lợi nhuận khác	40		(3.642.783.802)	(4.136.604.617)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.097.572.805	11.433.758.558
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	30	8.733.579.560	4.471.479.258
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		15.363.993.245	6.962.279.300
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.423.183.832	6.934.203.163
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(59.190.587)	28.076.137
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	71	32
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	71	32

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		24.097.572.805	11.433.758.558
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		34.147.708.172	35.236.126.294
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(6.487.350.146)	(4.059.274.950)
Chi phí đi vay	06		47.360.441.355	47.255.371.041
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		99.118.372.186	89.865.980.943
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.986.405.711)	42.897.924.065
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(195.887.700.719)	(16.354.098.530)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		234.605.013.981	8.600.938.881
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		6.226.871.443	(39.370.330.053)
Chi phí đi vay đã trả	14		(32.439.973.414)	(51.690.355.440)
Thuế TNDN đã nộp	15		(541.130.736)	(9.573.560.872)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(658.032.348)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		97.095.047.030	23.718.466.646
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(36.906.546.162)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(22.361.925.000)	(28.222.740.572)
Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30.667.051.507	5.303.865.922
Tiền thu lãi vay cổ tức và lợi nhuận	27		5.056.479.555	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.544.940.100)	(22.918.874.650)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

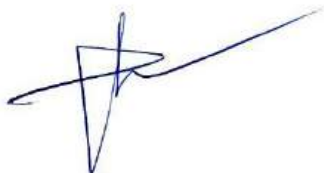
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		767.584.562.448	597.928.733.795
Tiền trả nợ gốc vay	34		(828.603.373.465)	(625.445.922.139)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(61.018.811.017)	(27.517.188.344)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		12.531.295.913	(26.717.596.348)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	1.428.534.566	41.750.550.309
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	13.959.830.479	15.032.953.961

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Thơ



Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**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 lần thứ 01 đến lần thứ 20 ngày 15/01/2026. Theo đó, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp 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 Tầng 24, tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 30/06/2026 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 30/06/2026 là 44 người (tại ngày 01/01/2026 là 50 người).

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

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

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

CÁU TRÚC DOANH NGHIỆP**Các đơn vị phụ thuộc**

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Các công ty con

Tại ngày 30/06/2026, Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Thủy điện có trụ sở chính tại Tổ 3, Phường Đoàn Kết, Tỉnh Lai Châu. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là thủy điện. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 90%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 38 - Số liệu so sánh, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá cũng như thuyết minh và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét. Số liệu được phân loại lại và hoàn toàn có thể so sánh được.

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

Trong kỳ, 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, trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*****Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát***

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Tập đoàn được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

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

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI***Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh***

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thể thương mại

Lợi thể thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thể thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con; nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con

NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.

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

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ..

CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 kỳ. Bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí hạ tầng dự án... của các phân dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối kỳ.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
- Máy móc, thiết bị	6 - 18
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ 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 hợp nhất giữa niên độ. 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.

CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh 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 Công ty;
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán;

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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 hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

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.

PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật Việt Nam và đã được chủ sở hữu phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được chủ sở hữu phê duyệt.

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 hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn 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 hoá, 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 hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các 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.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

GHI NHẬN CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có 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.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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.

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 phát sinh trong kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	4.692.073.889	684.794.771
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.929.816.383	743.739.795
- Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Lai Châu	7.164.720.388	32.257.296
- Các ngân hàng khác	765.095.995	711.482.499
Các khoản tương đương tiền	1.337.940.207	-
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	1.337.940.207	-
Cộng	13.959.830.479	1.428.534.566

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**6a CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	852.021.320	1.657.584.119
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	171.166.649	330.554.024
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	84.205.445	38.558.755
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	-	45.646.690
Cộng	1.107.393.414	2.072.343.588

6b CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Nghiệm thu thanh toán gói thầu thi công đường vận hành	28.855.245.136	34.117.166.405
	28.855.245.136	34.117.166.405

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**7a ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (1)	24.685.455.895	24.685.455.895	-	37.038.722.781
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- CN Thăng Long	19.291.373.703	19.291.373.703	-	23.386.596.151
	12.362.553.020	12.362.553.020	-	17.925.612.133
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt- CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai	5.429.604.018	5.429.604.018	-	5.429.604.018
+ Các ngân hàng khác	1.499.216.665	1.499.216.665	-	31.380.000
- Cho vay các đối tượng khác	5.062.000.000	5.062.000.000	-	12.849.000.000
+ Ông Nguyễn Huy Tường (2)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	9.000.000.000
+ Các đối tượng khác	62.000.000	62.000.000	-	3.849.000.000
- Lãi cho vay	332.082.192	332.082.192	-	803.126.630
Dài hạn	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
- Trái phiếu (3)	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
Cộng	24.785.455.895	24.785.455.895	-	37.138.722.781

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP với kỳ hạn trên 3 tháng, hưởng lãi suất từ 3,4 đến 4,3%. Trong đó, số tiền gửi tiết kiệm dùng để thế chấp cho khoản vay là 5.429.604.018 đồng, chi tiết trình bày tại thuyết minh số 33.

(2) Khoản cho vay cá nhân theo hợp đồng số 01/HĐVV ngày 27/03/2026, thời hạn cho vay là 6 tháng, số tiền cho vay là 21.000.000.000 đồng, lãi suất 8,5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo. Hiện tại khoản vay đã được thu hồi.

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

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

7b ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	340.530.400.000	340.455.644.799	(74.755.201)	340.530.400.000	340.455.644.799	(74.755.201)
- Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
- Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (2)	8.206.000.000	8.131.244.799	(74.755.201)	8.206.000.000	8.131.244.799	(74.755.201)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL (3)	111.000.000.000	111.000.000.000	-	111.000.000.000	111.000.000.000	-
Cộng	340.530.400.000	340.455.644.799	(74.755.201)	340.530.400.000	340.455.644.799	(74.755.201)

(1) Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/07/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 30/06/2026 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2026, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110 kV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110 kV Lai Châu đến ngày 30/06/2026 là 57.000.000.000 đồng. Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2025, Công ty đầu tư thêm 3,1% tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110 kV Lai Châu với giá trị đầu tư là 481.000.000 đồng tương đương 48.100 cổ phần dưới hình thức đổi trừ tiền đã góp thay do các cổ đông không còn nhu cầu đầu tư. Tại ngày 30/06/2026, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Lưới Điện 110 kV Lai Châu là 14,4%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 30/06/2026, công ty đang hoạt động bình thường.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các khách hàng khác				
- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Đại Phát	226.035.944.336	-	158.043.875.881	-
- Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	14.568.048.366	-	9.597.730.632	-
- Công ty Cổ phần Văn Phong Toàn Cầu	18.224.028.699	-	16.104.247.494	-
- Công ty TNHH Văn Phong Holding	5.518.761.764	-	22.262.761.764	-
- Các khách hàng khác	187.725.105.507	-	12.887.550.144	-
Cộng	226.035.944.336	-	158.043.875.881	-

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	-	249.100.001	-
Trả trước cho người bán là bên khác	249.100.001	-	249.100.001	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	412.520.229.833	-	453.354.881.538	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	43.093.144.423	-	53.093.144.423	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	66.471.747.648	-	66.471.747.648	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	11.123.822.000	-	60.764.984.686	-
- Các đối tượng khác	111.753.518.574	-	110.442.200.345	-
	105.077.997.188	-	87.582.804.436	-
Cộng	412.769.329.834	-	453.603.981.539	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Mẫu số B09a-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

10. PHẢI THU KHÁC

10a Phải thu khác ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ		Giá trị ghi sổ	
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	422.929.038	-	1.451.792.379	-
- Phải thu khác	118.820.456.202	-	117.770.986.839	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (1)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (2)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	3.020.883.929	-	1.971.414.566	-
- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	251.500.000	-
Cộng	119.426.342.340	-	119.657.236.318	-

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

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

10b	Phải thu khác dài hạn	30/06/2026		01/01/2026	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
	Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
	- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
	Cộng	40.000.000	-	40.000.000	-

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.778.487.142.103	-	2.582.599.441.384	-
- Dự án Kosy Hà Nam	892.127.059.762	-	945.926.989.448	-
- Dự án Kosy Bắc Giang	272.344.481.137	-	287.771.865.754	-
- Dự án Kosy Gia Sàng 11	499.622.559.955	-	463.505.291.958	-
- Dự án Kosy Sông Công	139.413.778.074	-	113.573.737.400	-
- Dự án Kosy Lào Cai	442.626.247.677	-	426.862.291.352	-
- Dự án tiểu khu 16	329.915.637.369	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	202.437.378.129	-	344.959.265.472	-
Cộng	2.778.487.142.103	-	2.582.599.441.384	-

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

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong 6 tháng đầu năm 2026 là 41.243.655.834 đồng (6 tháng đầu năm 2025 là 45.367.504.761 đồng).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá					
Số dư tại 01/01/2026	885.548.961.344	319.576.924.967	37.610.108.001	717.170.254	1.243.453.164.566
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư tại 30/06/2026	885.548.961.344	319.576.924.967	21.280.228.001	717.170.254	1.227.123.284.566
Trong đó					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	500.951.090	12.374.102.727	239.270.254	13.114.324.071
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại 01/01/2026	(118.808.680.804)	(78.624.202.426)	(31.646.589.758)	(604.939.141)	(229.684.412.129)
- Hao mòn trong kỳ	(14.897.575.350)	(10.067.421.054)	(557.889.594)	(54.790.002)	(25.577.676.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	16.329.880.000	-	16.329.880.000
Số dư tại 30/06/2026	(133.706.256.154)	(88.691.623.480)	(15.874.599.352)	(659.729.143)	(238.932.208.129)
Giá trị còn lại					
Số dư tại 01/01/2026	766.740.280.540	240.952.722.541	5.963.518.243	112.231.113	1.013.768.752.437
Số dư tại 30/06/2026	751.842.705.190	230.885.301.487	5.405.628.649	57.441.111	988.191.076.437

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là: 956.395.915.976 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 1.172.664.636.946 đồng)

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá		Khấu hao lũy kế		Giá trị còn lại	Ghi chú
			VND		VND		VND	
1	Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2	01/02/2022	626.130.172.569		111.998.539.446		514.131.633.123	(*)
2	Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1	01/12/2021	540.570.946.132		103.769.733.039		436.801.213.093	(*)
Tổng cộng			1.166.701.118.701		215.768.272.485		950.932.846.216	

(*) Tài sản cố định còn hiện hữu.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ		Giá trị có thể thu hồi	
	VND		VND	VND
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259		259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556		843.055.556	843.055.556
- Văn phòng Rox Tower	46.133.182.701		46.133.182.701	9.226.636.539
Cộng	47.235.497.516		47.235.497.516	10.328.951.354

14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Lợi thể thương mại	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
01/01/2026	171.400.643.443	171.400.643.443
30/06/2026	171.400.643.443	171.400.643.443
Giá trị phân bổ		
01/01/2026	(69.988.596.071)	(69.988.596.071)
- Phân bổ trong kỳ	(8.570.032.172)	(8.570.032.172)
30/06/2026	(78.558.628.243)	(78.558.628.243)
Giá trị còn lại		
01/01/2026	101.412.047.372	101.412.047.372
30/06/2026	92.842.015.200	92.842.015.200

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	6.486.464.038	48.170.914.038
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	59.301.090.442	958.694.804
- Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	51.636.798.233	4.410.461.789
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico	11.442.037.268	11.442.037.268
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	24.789.515.791	4.323.167.792
- Các đối tượng khác	73.252.055.849	60.238.315.794
Cộng	226.907.961.621	133.453.243.485

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên khác		
- Ông Ninh Mạnh Dũng	6.073.185.668	6.073.185.668
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008
- Các đối tượng khác	19.497.486.403	6.890.696.368
Cộng	<u>31.282.378.079</u>	<u>18.675.588.044</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Trong kỳ		30/06/2026	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	23.802.590.990	-	10.531.974.262	15.833.240.919	18.501.324.333	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.307.852.998	-	8.008.046.055	541.130.736	18.774.768.317	-
Thuế thu nhập cá nhân	754.319.603	-	69.335.623	590.885.573	232.769.653	-
Thuế tài nguyên	479.593.633	-	3.945.578.979	1.544.560.612	2.880.612.000	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	72.128.045.625	-	116.203.040.667	28.539.021.194	159.792.065.098	-
Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	897.672.564	-	1.288.898.568	1.245.564.324	941.006.808	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	-	725.533.505	725.533.505	-	-	-
Cộng	109.370.075.413	725.533.505	15.835.787.432	48.294.403.358	201.122.546.209	-

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	187.997.472.710	145.661.708.776
+ <i>Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ</i>	8.031.614.268	12.015.842.971
+ <i>Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai</i>	179.965.858.442	132.488.554.735
+ <i>Trích trước chi phí xây dựng dự án Bắc Giang</i>	-	1.157.311.070
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 1	1.484.453.908	1.484.453.908
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	818.001.016	818.001.016
- Chi phí lãi vay phải trả	16.750.711.461	1.878.140.382
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án Gia sàng	-	3.028.980.116
Cộng	207.050.639.095	152.871.284.198

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	1.265.199.520	339.381.945
- Bảo hiểm y tế	129.959.765	28.889.100
- Bảo hiểm thất nghiệp	73.325.654	12.715.600
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.065.405.483	12.332.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.970.052.001	21.379.767.135
+ <i>Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
+ <i>Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)</i>	17.837.454.824	17.837.454.824
+ <i>Khoản phải trả phải nộp khác</i>	1.132.597.177	1.542.312.311
Cộng	34.684.759.633	34.273.776.473

(*) Là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty Cổ phần Kosy 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Mẫu số B09a-DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

20a VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Nội dung	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	564.606.831.368	520.475.159.176	533.806.961.692	577.938.633.884
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	106.668.115.952	97.530.000.000	91.111.884.048	100.250.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	29.319.000.000	29.410.602.202	30.060.602.202	29.969.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	120.000.000.000	119.999.999.034	119.999.999.034	120.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (5)	131.733.673.971	130.739.113.971	131.947.342.858	132.941.902.858
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	93.405.520.874	66.311.353.198	72.905.832.324	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	46.500.000.000	46.481.301.226	57.781.301.226	57.800.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	998.056.649	2.789.545	-	995.267.104
Vay cá nhân khác (13)	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922
Vay dài hạn đến hạn trả	313.706.812.670	144.602.507.726	295.138.048.027	464.242.352.971
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	204.763.086.929	133.956.507.025	270.495.178.026	341.301.757.930
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	79.800.000.000	-	24.400.000.000	104.200.000.000
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (13)	732.293.637	-	-	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (13)	838.485.618	-	-	838.485.618
Vay cá nhân khác (13)	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (10)	345.130.005	196.000.002	242.870.001	392.000.004
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (12)	20.900.001.398	10.450.000.699	-	10.450.000.699
Cộng	878.313.644.038	665.077.666.902	828.945.009.719	1.042.180.986.855

20b VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Nội dung	30/06/2026		Trong kỳ		ĐVT: VND 01/01/2026
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn	1.119.424.064.061	207.026.051.037	144.685.841.726		1.016.575.621.200
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	162.624.887.698	-	133.956.507.025		296.581.394.723
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (13)	20.899.998.602	-	10.450.000.699		31.349.999.301
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	656.172.899.848				656.172.899.848
Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (11)	2.025.333.326	-	196.000.002		2.221.333.328
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	166.660.000	-	83.334.000		249.994.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình (12)	237.026.051.037	207.026.051.037	-		30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc (13)	40.508.233.550	40.508.233.550	-		-
Cộng	1.119.424.064.061	207.026.051.037	144.685.841.726		1.016.575.621.200

Tổng chi phí đi vay đã được vốn hóa vào các dự án trong kỳ là 41.243.655.834 VND.

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2025/115159/HĐTD ngày 29/12/2025 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 01/2026/115159/HĐBĐ tháng 02/2026, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng 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 gắn với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

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

(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: 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-78606-01 ngày 20/03/2026

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 20/03/2026;
- 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-87640/26/SME/BLCN-01 ký ngày 23/03/2026 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 CLC-87605-373085-C-02 ký ngày 23/03/2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Hợp đồng thấu chi tài khoản không TSBĐ Số: ThauchionlineSME-373085 ngày 26/05/2026

- 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-HĐTĐ1-BVB005 ngày 01/12/2025 đã bao gồm dư nợ ngắn hạn của HĐ 0733-2024-HĐTĐDU-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 để 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; 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.

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD1132026051 ngày 27/01/2026.

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 27/01/2027 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 quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HĐTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HĐTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HDCC1132022064/06 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 thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai:

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020, phụ lục hợp đồng số 1240-LAV-202000838/PLHD-2406 ngày 24/06/2025.

- Thời hạn trả nợ gốc từ 24/09/2025 tới 24/06/2027.
- 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 bảo đảm gồm tài sản hình thành trong tương lai của 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, Phụ lục hợp đồng ngày 24/06/2025 về việc cơ cấu lại khoản nợ.

- Thời hạn trả nợ gốc từ 30/12/2026 đến ngày 30/12/2027
- Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng.
- Lãi suất 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 Kosity Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.
- Tài sản bảo đảm là dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đô thị Kosity Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

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

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/2022/HĐSD/NP1 ngày 24/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSD/201901059 ngày 29/06/2022. Hạn mức cho vay: 343.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày đầu giải ngân. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay là 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

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

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

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

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

- Hợp đồng số 7800-LAV-202400619 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay: 12 năm kể từ ngày đầu giải ngân. Hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất 6,5%/năm áp dụng cho 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau 24 tháng, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 24 tháng trả lãi sau bằng đồng Việt Nam của Agribank- Chi nhánh Lai Châu (có tính tỷ lệ dự trữ bắt buộc, dự trữ thanh toán) cộng tối thiểu 2,5%/năm. Biện pháp đảm bảo là tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.

Lãi suất mới nhất theo thay đổi ngày 06 tháng 5 năm 2026 theo thông báo lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam là 9,4%/năm.

(10) Các khoản 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.

(11) 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

(12) 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 bảo đảm: Hợp đồng đầu tư có sử dụng đất số 01/2021/HĐ-DASDD ngày 09/04/2021 giữa Công ty cổ phần Kosy và Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai; toàn bộ các quyền lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án: “Tiểu khu đô thị số 16, phường Cam Đường, tỉnh Lào Cai”.

(13) Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc

Hợp đồng cho vay số 112-00057350.00604/2026/HĐCV ngày 15/01/2026.

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Số tiền cho vay: 80.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng);
- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay đầu tư mua tổng cộng 10 lô sản phẩm phòng tại Tầng 24 của Tòa nhà ROX Tower nằm trong khuôn khổ dự án Goldmark City (địa chỉ: số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, TP Hà Nội) thông qua 10 Hợp đồng mua bán ký ngày 12/12/2025 giữa Khách hàng và Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân);
- Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Các hợp đồng thế chấp và phụ lục kèm theo đối với quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán giữa Công ty Cổ phần Kosy và Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21a BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
01/01/2025	2.164.813.350.000	146.420.651.003	7.401.386.144	2.318.635.387.147
- Lợi nhuận trong năm	-	18.946.386.554	120.613.500	19.067.000.054
31/12/2025	2.164.813.350.000	165.367.037.557	7.521.999.644	2.337.702.387.201
01/01/2026	2.164.813.350.000	165.367.037.557	7.521.999.644	2.337.702.387.201
- Lợi nhuận trong kỳ	-	15.423.183.832	(59.190.587)	15.363.993.245
- Phân phối lợi nhuận	-	(251.500.000)	-	(251.500.000)
+ <i>Giảm khác</i>	-	(251.500.000)	-	(251.500.000)
30/06/2026	2.164.813.350.000	180.538.721.389	7.462.809.057	2.352.814.880.446

(*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023 của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2024 về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm. Công ty đã thực hiện ghi nhận giảm Lợi nhuận chưa phân phối và chi trả bổ sung trong kỳ.

21b CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	Tỷ lệ	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	252.000.000.000	11,64%	252.000.000.000	11,64%
- Các cổ đông khác	1.007.432.810.000	46,54%	1.007.432.810.000	46,54%
	2.164.813.350.000	100,00%	2.164.813.350.000	100,00%

21c CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối trong kỳ	251.500.000	-

21d CỔ PHIẾU

	30/06/2026	01/01/2026
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	216.481.335
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	216.481.335
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	415.105.149.897	508.139.154.262
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.692.870.339	73.327.924.906
- Doanh thu kinh doanh BĐS	240.858.821.623	81.325.865.501
Cộng	722.656.841.859	662.792.944.669

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Giá vốn hàng hoá đã bán	400.155.839.572	492.718.451.758
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	42.170.350.354	42.764.189.964
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	184.319.892.386	47.294.492.894
Cộng	626.646.082.312	582.777.134.616

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.669.168.328	4.059.274.950
Cộng	4.669.168.328	4.059.274.950

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	47.360.441.355	47.255.371.041
- Chi phí tài chính khác	6.122.369.704	1.756.157.983
Cộng	53.482.811.059	49.011.529.024

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí bán hàng	3.810.631.757	1.194.356.884
- Chi phí nhân viên	319.320.000	276.270.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.491.311.757	918.086.884
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.646.128.452	18.298.835.920
- Chi phí nhân viên quản lý	3.382.802.506	2.946.962.226
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	484.425.462	1.559.415.462
- Thuế, phí và lệ phí	-	8.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.058.868.312	4.110.930.188
- Chi phí bằng tiền khác	150.000.000	1.103.495.872
- Phân bổ lợi thế thương mại	8.570.032.172	8.570.032.172
Cộng	19.456.760.209	19.493.192.804

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.602.547	337.461.520
- Chi phí nhân công	12.711.534.915	11.968.172.552
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.577.676.000	26.666.094.122
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.030.744.824	35.694.516.799
- Thuế phí, lệ phí	254.716.999.817	(17.219.568.339)
- Chi phí bằng tiền khác	34.147.708.172	6.291.114.472
Cộng	301.614.845.451	63.737.791.126

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Các khoản khác	-	1.870.319
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.818.181.818	-
Cộng	1.818.181.818	1.870.319

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Các khoản bị phạt	5.375.965.620	3.882.938.224
- Các khoản chi phí khác	85.000.000	255.536.712
Cộng	5.460.965.620	4.138.474.936

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.733.579.560	4.471.479.258
Cộng	8.733.579.560	4.471.479.258

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	15.423.183.832	6.934.203.163
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	15.423.183.832	6.934.203.163
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	216.481.335	216.481.335
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	71	32

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	30/06/2026 CP	01/01/2026 CP
- Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	216.481.335	216.481.335
- Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ		
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	216.481.335	216.481.335

32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Điều hành Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

33. TÀI SẢN BỊ HẠN CHẾ SỬ DỤNG

Khoản mục	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.429.604.018	5.429.604.018

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nêu trên là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam, đang bị hạn chế sử dụng do được cầm cố cho khoản vay tại ngân hàng này. Công ty chỉ được sử dụng khoản tiền này khi các điều kiện hạn chế theo thỏa thuận liên quan được chấm dứt.

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

34a Báo cáo bộ phận kỳ trước

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Thủy điện 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	81.325.865.501	508.139.154.262	73.327.924.906	662.792.944.669	662.792.944.669
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	81.325.865.501	508.139.154.262	73.327.924.906	662.792.944.669	662.792.944.669
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	47.294.492.894	492.718.451.758	42.764.189.964	582.777.134.616	582.777.134.616
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.031.372.607	15.420.702.504	30.563.734.942	80.015.810.053	80.015.810.053

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Tổng bộ phận địa báo cáo	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN					
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.844.570.015	11.525.216.998	1.663.166.948	15.032.953.961	15.032.953.961
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.433.406.616	21.452.563.995	-	24.885.970.611	24.885.970.611
Các khoản phải thu ngắn hạn	80.549.795.996	503.290.127.458	72.628.177.464	656.468.100.918	656.468.100.918
Hàng tồn kho	2.563.260.599.710	-	-	2.563.260.599.710	2.563.260.599.710
Tài sản ngắn hạn khác	1.620.173.002	10.123.142.665	1.460.838.117	13.204.153.784	13.204.153.784
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	127.117.708.519	794.255.117.983	114.616.398.203	1.035.989.224.705	1.035.989.224.705
Tài sản dở dang dài hạn	135.255.976	845.104.527	121.954.313	1.102.314.815	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	47.012.539.860	293.743.104.939	-	340.755.644.799	340.755.644.799
Tài sản dài hạn khác	-	-	152.421.084.052	152.421.084.052	152.421.084.052
Tổng tài sản	2.825.014.049.694	1.635.234.378.564	342.911.619.097	4.803.160.047.355	4.803.160.047.355
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ ngắn hạn	176.224.106.390	1.101.081.037.750	158.893.458.562	1.436.198.602.703	1.436.198.602.703
Nợ dài hạn	127.777.175.731	798.375.591.944	115.211.010.531	1.041.363.778.205	1.041.363.778.205
Tổng nợ phải trả	304.001.282.121	1.899.456.629.694	274.104.469.093	2.477.562.380.908	2.477.562.380.908

34b Báo cáo bộ phận kỳ này

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản (VND)	Dịch vụ thương mại (VND)	Thủy điện (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	240.858.821.623	415.105.149.897	66.692.870.339	722.656.841.859	722.656.841.859
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	240.858.821.623	415.105.149.897	66.692.870.339	722.656.841.859	722.656.841.859
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	184.319.892.386	400.155.839.572	42.170.350.354	626.646.082.312	626.646.082.312
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.538.929.237	14.949.310.325	24.522.519.985	96.010.759.547	96.010.759.547

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Tổng bộ phận đã báo cáo	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN					
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.652.759.269	8.018.740.276	1.288.330.934	13.959.830.479	13.959.830.479
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	9.064.079.852	15.621.376.043	-	24.685.455.895	24.685.455.895
Các khoản phải thu ngắn hạn	252.715.760.914	435.539.844.912	69.976.010.684	758.231.616.510	758.231.616.510
Hàng tồn kho	2.778.487.142.103	-	-	2.778.487.142.103	2.778.487.142.103
Tài sản ngắn hạn khác	1.776.005.710	3.060.835.022	491.769.069	5.328.609.802	5.328.609.802
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	329.360.388.531	567.632.078.119	91.198.609.788	988.191.076.437	988.191.076.437
Tài sản dở dang dài hạn	15.743.414.594	27.132.792.691	4.359.290.231	47.235.497.516	47.235.497.516
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	125.046.244.710	215.509.400.089	-	340.555.644.799	340.555.644.799
Tài sản dài hạn khác	-	-	121.697.260.336	121.697.260.336	121.697.260.336
Tổng tài sản	3.516.885.795.682	1.272.515.067.152	289.011.271.042	5.078.412.133.877	5.078.412.133.877
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ ngắn hạn	529.639.258.296	912.800.213.107	146.655.049.385	1.589.094.520.788	1.589.094.520.788
Nợ dài hạn	378.792.108.647	652.824.563.286	104.886.060.710	1.136.502.732.643	1.136.502.732.643
Tổng nợ phải trả	908.431.366.942	1.565.624.776.393	251.541.110.096	2.725.597.253.431	2.725.597.253.431

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

35. CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan cá nhân**

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

<u>Tên tổ chức</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty của Phó chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

Giao dịch với bên liên quan**Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức danh	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025
		VND	VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	273.570.000	249.570.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	177.570.000	162.570.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	357.450.000	340.590.000
Ban kiểm soát			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	12.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	6.000.000	6.000.000
Ban Tổng giám đốc			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	246.525.001	123.225.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	306.300.000	291.120.000
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	223.588.830	255.085.218
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	276.480.000	138.210.000
Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	246.540.000	246.330.000
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng		2.132.023.831	1.830.700.218

36. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2026 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Kosy. Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (Thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và Thông tư số 43/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

Theo đó, Công ty đã thực hiện trình bày và phân loại lại các số liệu so sánh cho phù hợp với cách trình bày mới theo quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC và) và Thông tư số 43/2025/TT-BTC với một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính, chi tiết phân loại lại các số liệu so sánh như sau:

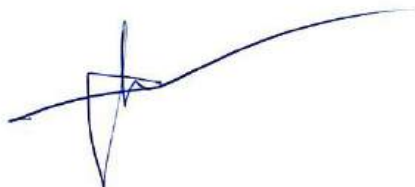
Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC		
Tên khoản mục	Mã số	Số tiền (VND)	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền (VND)
A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	23.386.596.151	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	24.685.455.895
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	12.849.000.000			
Phải thu khác	136	120.460.362.948	Phải thu khác	135	119.657.236.318

Người lập biểu

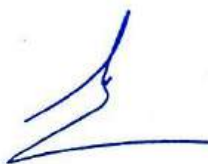
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Thơ



Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường