

Số: 53 /2026/CBTT-KOS  
No: 53 /2026/CBTT-KOS

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026  
Hanoi, April 18, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.  
**To:** - *State Securities Commission;*  
- *Ho Chi Minh City Stock Exchange.*

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

*Organization's name: Kosy Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán: KOS

*Stock code: KOS*

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

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

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

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

**2. Nội dung của thông tin công bố**

*Contents of the information disclosed*

Báo cáo thường niên năm 2025

*Annual Report of the year 2025*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/04/2026 tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)

*This information was published on the company's website on April 18, 2026 at the link [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)*

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



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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên năm 2025.

**Enclosures:**

- Annual Report of the year 2025.

**Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**

**On behalf of the organization**

**Legal representative**



**Nguyễn Việt Cường**

**Nguyen Viet Cuong**





# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 20 ngày 15/1/2026)

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:  
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

**Địa chỉ:** 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:** 02437833660

**Fax:** 02437833661

**Website:** [www.kosy.vn](http://www.kosy.vn)

---

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ và tên: Ông Nguyễn Việt Cường

**01 - THÔNG TIN CHUNG**

05

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

**02 - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025**

19

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

**03 - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

47

1. Đánh giá vị thế/so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành
2. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
3. Tình hình tài chính
4. Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty
5. Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh của Công ty
6. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
7. Kế hoạch phát triển trong tương lai
8. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
9. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

**04 - ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

54

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

**05 - QUẢN TRỊ CÔNG TY**

56

Hội đồng quản trị

**06 - BAN KIỂM SOÁT**

59

1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát
2. Hoạt động của Ban kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và lợi ích của Hội đồng quản trị,

**07 - BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

63

1. Ý kiến của kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán



# CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Được thành lập từ năm 2008, Công ty cổ phần Kosy mang trong mình khát vọng cháy bỏng và hoài bão trở thành một trong những doanh nghiệp lớn mạnh tại Việt Nam của những người sáng lập.

Cùng với những thăng trầm của thị trường, chúng tôi luôn đổi mới và sáng tạo, không ngừng nỗ lực để kiện toàn bộ máy, thích nghi với sự thay đổi của môi trường kinh doanh và đạt được những thành công nhất định. Hiện tại, chúng tôi đang hoạt động trong các lĩnh vực: bất động sản, xây dựng, năng lượng – thủy điện ... Trong đó, bất động sản được xác định là lĩnh vực mũi nhọn.

Để phát triển lớn mạnh, chúng tôi ý thức rất rõ nhân sự chính là yếu tố then chốt, là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Do đó, đội ngũ cán bộ nhân viên tại Công ty đều là những người có năng lực tốt, tác phong làm việc chuyên nghiệp, tư duy sáng tạo, không ngừng phấn đấu để hoàn thiện bản thân, đóng góp chung vào sự phát triển của Công ty.

Chúng tôi luôn nỗ lực hết mình để phát triển những sản phẩm tốt nhất, mang lại sự trải nghiệm thú vị và hài lòng cho khách hàng, góp phần thúc đẩy nền kinh tế đất nước ngày càng phát triển.

Thay mặt Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất và cam kết đem đến những lợi ích thiết thực cho các quý khách hàng, cổ đông và đối tác đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi.

Trân trọng./

Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

# 01

## THÔNG TIN CHUNG

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

|   |  |
|---|--|
| · Tên tiếng Việt:   | Công ty Cổ phần KOSY   |
| · Tên tiếng Anh:  | KOSY Joint Stock Company   |
| · Tên giao dịch viết tắt:   | KOSY., JSC   |
| · Vốn điều lệ đăng ký:  | 2.164.813.350.000 đồng   |
| · Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại:  | 2.164.813.350.000 đồng   |
| · 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:   | 02437833660  |
| · Fax:  | 02437833661  |
| · Website:  | <a href="http://www.kosy.vn">www.kosy.vn</a>   |
| · Mã cổ phiếu:  | KOS  |
| · Người đại diện theo pháp luật:  | Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch Hội đồng Quản trị   |
| · Logo:   |                          |
| · Ngày trở thành công ty đại chúng:   | 27/09/2017   |
| · Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/3/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 20 ngày 15/1/2026. |  |

## 1.1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi và mục tiêu



### CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Công ty xây dựng chiến lược kinh doanh tập trung vào các điểm như sau:

- Tập trung xây dựng, phát triển tại các địa bàn chính ở miền Bắc và miền Trung, Nam như: Lào Cai, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Ninh Bình, Phú Thọ, Hà Nội, Nghệ An, Hà Tĩnh, Cà Mau, Quảng Trị, Tây Ninh ... Tăng cường công tác thu thập thông tin, phân tích đánh giá tình hình thị trường, khách hàng để đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp cho từng thời điểm đem lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty;
- Thiết lập kênh phân phối tại địa bàn có dự án: Bán hàng trực tiếp, cộng tác viên (các phòng bán lẻ tại thành phố, các huyện, các sàn bất động sản trên địa bàn);
- Thực hiện đầu tư cho quảng bá thương hiệu, cam kết tiến độ, truyền thông online, SMS, Facebook, truyền thông trực tiếp tại thành phố, các huyện. Tổ chức sự kiện giới thiệu dự án, mở bản, trao sổ đỏ, tri ân khách hàng.
- Tìm kiếm hợp tác với các đối tác có thế mạnh về quy hoạch, công nghệ, kiến trúc, bán hàng, vốn để hỗ trợ nhau phát triển.
- Thực hiện nghiêm chỉnh quy định về quản lý, giám sát, tăng hiệu quả kinh doanh và an toàn trong sử dụng vốn của Công ty.
- Không ngừng học hỏi, không ngừng phê bình, không ngừng phát huy trí sáng tạo và cải tiến của mọi người.
- Xây dựng đội ngũ làm việc có đẳng cấp là cách duy nhất để Công ty gặt hái được nhiều thành công to lớn.
- Ngoài các bất động sản khu đô thị, Công ty từng bước mở rộng sang thủy điện, năng lượng tái tạo.



## TÂM NHÌN

Trở thành “Nhà phát triển đô thị và năng lượng tái tạo” là tầm nhìn dài hạn của Công ty Cổ phần Kosy.



## SỨ MỆNH

Công ty mang đến cho cộng đồng năng lượng sạch, các sản phẩm nhà ở, khu đô thị hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với sự phát triển của văn minh xã hội.



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Nghiêm túc và trung thực trong các mối quan hệ với đối tác, khách hàng và cán bộ nhân viên công ty.



## MỤC TIÊU

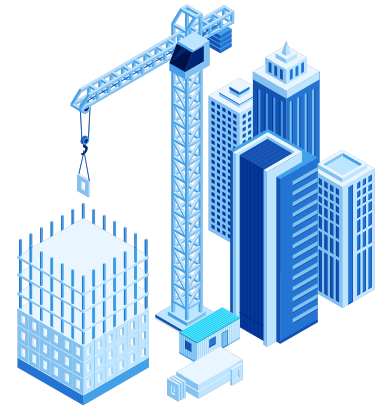
Mục tiêu Công ty Cổ phần Kosy đến 31/12/2026: Trở thành một tập đoàn kinh tế đa ngành, giá trị tài sản và thương hiệu công ty nằm trong top 200 doanh nghiệp ngoài nhà nước lớn nhất Việt Nam. Bất động sản là ngành kinh doanh chính, công ty làm chủ đầu tư nhiều khu đô thị trên lãnh thổ Việt Nam và một số nước trên thế giới. Các khu đô thị của công ty đáp ứng tốt các điều kiện sống, làm việc và sinh hoạt của các tầng lớp nhân dân.

## 1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Kosy (KOSY) hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 20 ngày 15/1/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

### 2009

Công ty thực hiện mở rộng lĩnh vực hoạt động: phát triển thêm lĩnh vực xây dựng công trình giao thông, cầu đường, thủy lợi.



### 2011

Bất động sản được xác định là lĩnh vực mũi nhọn của Công ty. Hiện Công ty đã và đang làm chủ đầu tư thực hiện một số dự án lớn về bất động sản tại các địa phương như: Khu đô thị Kosy - Lào Cai thành phố Lào Cai; Khu đô thị Kosy - Bắc Giang, Khu dân cư Cầu Gỗ - Bắc Giang; Khu đô thị Kosy - Gia Sàng thành phố Sông Công tỉnh Thái Nguyên; Khu đô thị Kosy - Sông Công thành phố Thái Nguyên, Khu chức năng đô thị Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội .... Ở lĩnh vực Xây dựng, ngoài thi công các dự án Khu đô thị mới, Kosy còn triển khai thực hiện nhiều công trình giao thông, thủy lợi, viễn thông tại các địa phương. Với hệ thống máy móc, trang thiết bị hiện đại, đồng bộ, các công trình do Công ty làm chủ đầu tư và thi công luôn đáp ứng yêu cầu cao về chất lượng, đảm bảo kỹ thuật, mỹ thuật, thỏa mãn kỳ vọng của đối tác, chính quyền và nhân dân địa phương.

Công ty bắt đầu triển khai một số dự án bất động sản tại Thái Nguyên, Lào Cai, Bắc Giang (Nay là tỉnh Bắc Ninh).

### 2016

Công ty phát triển nhiều dự án Bất động sản tại các tỉnh/thành miền Bắc và miền Trung. Công ty được vinh danh là doanh nghiệp tiêu biểu của huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Mặc dù là doanh nghiệp mới tham gia đầu tư trên địa bàn huyện nhưng Công ty được các cấp ủy đảng, chính quyền và nhân dân huyện Yên Thế đánh giá rất cao trong việc nỗ lực triển khai thực hiện các bước của quy trình đấu thầu và được lựa chọn làm chủ đầu tư của dự án khu dân cư mới thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế đồng thời tích cực tham gia các hoạt động tương trợ, giúp cho người nghèo cũng như nhiều hoạt động từ thiện khác của huyện Yên Thế.

### 2017

Công ty thực hiện tăng vốn lên 415 tỷ đồng. Công ty phát triển ấn tượng và được vinh danh tại Giải thưởng hiệu mạnh Việt Nam.

## 2018

đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của Công ty với hàng loạt sự kiện lớn diễn ra và là bước chuyển mình quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty trong lĩnh vực thủy điện và năng lượng tái tạo. Tháng 7 năm 2018, Công ty phát hành thành công trái phiếu riêng lẻ, tăng vốn Điều lệ lên 1.037,5 tỷ đồng. Năm 2018 cũng là năm bắt đầu công cuộc Nam tiến của Công ty. Tháng 8 năm 2018, Công ty khai trương văn phòng đại diện tại TP. HCM, bắt đầu công cuộc Nam tiến, đặt chân vào thị trường bất động sản miền Nam sôi động vốn nhiều cơ hội song cũng cạnh tranh gay gắt.

## 2019

Được xem là năm bản lề của Công ty với sự kiện niêm yết thành công cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), một năm gặt hái được nhiều thành quả, Công ty tiếp tục được vinh danh tại Top 10 Thương hiệu bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2019.



## 2020

Một năm khiến cho nhiều doanh nghiệp phải điều chỉnh, nhưng cũng là năm được đánh giá là trong “nguy” có “cơ” dành cho những đơn vị có chiến lược phát triển dài hạn và bền vững. Những doanh nghiệp lớn, có tiềm lực kinh tế mạnh vẫn có thể tiếp tục triển khai các dự án mà không bị gián đoạn bởi đại dịch. Đại dịch Covid-19, mặc dù không dự báo được trước, nhưng do chiến lược và kế hoạch phát triển luôn lường trước những giai đoạn khó khăn nên các dự án bất động sản và năng lượng vẫn có nguồn tiền triển khai phù hợp, công tác bán hàng và thu tiền được thực hiện đều theo tiến độ. Đồng thời, Công ty không ngừng mở rộng, phát triển các dự án mới có quy mô lớn tại nhiều tỉnh, thành phố: Hà Nội, Lào Cai, Phú Thọ, Nghệ An, Hà Tĩnh, Tây Ninh, Bến Tre, Cà Mau, Quảng Trị... nhằm mở rộng quỹ đất, từ đó tăng quỹ sản phẩm bất động sản cung cấp ra thị trường, chuẩn bị cho chiến lược tập trung và dài hạn sắp tới. Cũng trong năm, Công ty đã thành công phát hành hơn 61 triệu cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

## 2021

Công ty đã hoàn thành việc hoán đổi hơn 51 triệu cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông của CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện với tỷ lệ sở hữu của KOS tại Tư vấn Thủy điện đạt 98%. Đánh dấu bước đầu triển khai theo đúng chiến lược dài hạn của Công ty, đánh dấu sự tăng trưởng, gia tăng tín nhiệm với các đối tác tài chính ngân hàng, khách hàng và nhà đầu tư của Công ty.

## 2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Đầu tư xây dựng dự án năng lượng tái tạo ...



Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Lào Cai, Tỉnh Bắc Ninh, Tỉnh Thái Nguyên, Tỉnh Lai Châu là các địa bàn hoạt động kinh doanh chính.

## 3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### 3.1. Mô hình quản trị Công ty

Công ty cổ phần Kosy hoạt động theo mô hình có Ban kiểm soát, thuộc điểm a, mục 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp.



#### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ)

Là cơ quan quyền lực cao nhất, ra các quyết định định hướng phát triển của Công ty, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các quyết định khác theo quy định pháp luật.



#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

Do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản trị cao nhất, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ.



#### BAN KIỂM SOÁT (BKS)

Là cơ quan thay mặt cổ đông để giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra và hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.



#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TGD)

Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh.



#### TIỂU BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

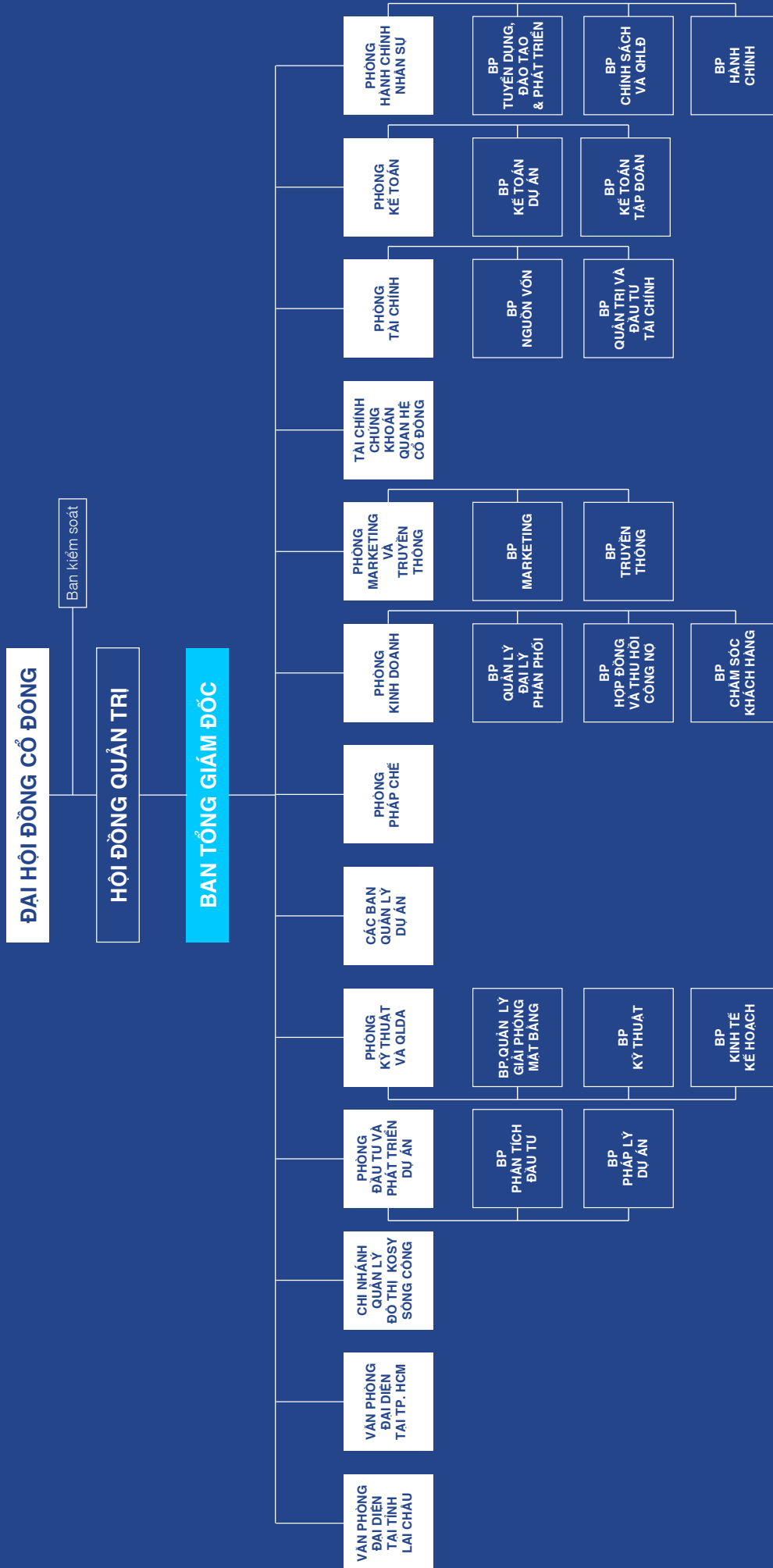
Chịu sự chỉ đạo trực tiếp của HĐQT, có chức năng tham mưu cho HĐQT và cấp có thẩm quyền về công tác kiểm toán nội bộ của Công ty.



#### BỘ MÁY HOẠT ĐỘNG

Bao gồm các phòng ban trực thuộc quản lý của các Phó Tổng Giám đốc và các phòng ban có nhiệm vụ thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày, hoạt động huy động và quản lý vốn, phát triển thương hiệu, các hoạt động nhân sự và quản trị rủi ro, tham mưu, đề xuất Ban Tổng Giám đốc các định hướng phát triển, hoạt động của Công ty.

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



### 3.3. Các Công ty con, Công ty liên kết

Hiện nay, Công ty cổ phần Kosy có 01 Công ty con với tỷ lệ sở hữu 98%. Chi tiết:

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THỦY ĐIỆN**

- Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 3 phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200084255 do Sở KH&ĐT tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 21/08/2015, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 27/05/2025.
- Ngành nghề kinh doanh chính:

| STT | Ngành nghề kinh doanh chính  | Mã ngành     |
|-----|--|--------------|
| 1   | Sản xuất điện  | 3511 (chính) |
| 2   | Truyền tải và phân phối điện   | 3512         |
| 3   | Lắp đặt hệ thống điện  | 4321         |
| 4   | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan<br>- Tư vấn thiết kế công trình thủy điện đến 30MW; Tư vấn thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV; Giám sát thi công công trình thủy điện đến 30MW; Giám sát thi công công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV. | 7110         |
| 5   | Xây dựng nhà để ở  | 4101         |
| 6   | Xây dựng công trình đường bộ   | 4212         |
| 7   | Chuẩn bị mặt bằng  | 4312         |

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Sản xuất điện, phân phối điện.

## 4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### 4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Tập trung triển khai thi công nhanh chóng và phát triển kinh doanh các dự án hiện tại như: Khu đô thị Kosy Lào Cai, Khu đô thị Kosy Sông Công, Khu đô thị Kosy Gia Sàng, Khu đô thị Kosy Bắc Giang và Khu dân cư đô thị Kosy Cầu Gồ thuộc phân khúc trung bình khá tại các tỉnh, thành phía Bắc.

Tạo đà để tiếp tục đẩy mạnh các dự án đang tiến hành giải phóng mặt bằng và chuẩn bị công tác đầu tư mới khác ở các tỉnh, thành phố như: Hà Nội, Lào Cai, Nghệ An, Phú Thọ, Ninh Bình, ...với tổng quy mô dự án ước tính hàng nghìn ha.

Mở rộng hợp tác với các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài để phát triển quy mô, tận dụng năng lực, kinh nghiệm, công nghệ và trình độ quản lý của đối tác để nâng cao chất lượng sản phẩm.

## 4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Theo chiến lược dài hạn, trong vòng 5 năm tới, Công ty sẽ vẫn duy trì những dự án bất động sản thuộc phân khúc trung bình khá song song với việc triển khai những dự án quy mô lớn hơn, thuộc phân khúc cao cấp, để thực hiện được mục tiêu trên Công ty tập trung vào các mục tiêu sau:



### VỀ ĐẦU TƯ

Sử dụng nguồn vốn với mục đích tối ưu hóa lợi nhuận, gia tăng giá trị vốn hóa đầu tư ban đầu nhưng vẫn bảo toàn nguồn vốn của Cổ đông.



### VỀ THỊ TRƯỜNG

Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và sản phẩm dịch vụ của Công ty nhằm thu hút và gia tăng lượng khách hàng;



### VỀ QUẢN TRỊ

Xây dựng Công ty hoạt động hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực tài chính, công nghệ, nhân sự; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, tăng cường sự liên kết về tài chính, công nghệ và thị trường;



### VỀ DỊCH VỤ

Quản lý chặt chẽ các chi phí, đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, bảo đảm phát triển ổn định, vững chắc;



## 4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính sách liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Tiếp tục gấp rút hoàn thiện các dự án đang thực hiện của Công ty đồng thời tập trung đẩy mạnh việc phát triển các dự án mới.

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, năng động và thân thiện để nhân viên phát huy tài năng và sáng tạo, thực hiện tốt các cam kết với người lao động.

Xây dựng và duy trì mối quan hệ bền vững với đối tác (cổ đông, cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị truyền thông...) Hợp tác hiệu quả với các đối tác để phát triển bền vững đóng góp xây dựng cho cộng đồng.

Không ngừng tăng cường trách nhiệm xã hội, tích cực tham gia các chương trình từ thiện, các công tác xã hội. Huy động mọi sức mạnh đội ngũ cán bộ nhân viên vào các phong trào xã hội, nâng cao uy tín của Công ty với cộng đồng.

## 5. CÁC RỦI RO

### 5.1. Rủi ro về kinh tế

Hoạt động giao thương thương mại toàn cầu đang đối diện với những điều kiện bất ổn chính sách thương mại cực lớn và khó dự báo, liên quan đến các thay đổi chính sách thuế quan của Chính phủ Mỹ. Chính sách thuế quan mới của Mỹ trong thời gian tới, được dự báo là sẽ có nhiều tác động trực tiếp mạnh đến thị trường tài chính, thương mại, hoạt động xuất nhập khẩu và lưu chuyển dòng vốn FDI trên phạm vi toàn cầu trong ngắn và trung hạn. Những diễn biến của kinh tế vĩ mô đến từ các yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... có thể có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế Việt Nam và các chủ thể tham gia nền kinh tế nói chung, cũng như Công ty Cổ phần Kosy nói riêng.

Tuy nhiên, GDP của Việt Nam trong năm 2025 tăng trưởng lên đến 8,02% so với năm trước, bình quân đầu người đạt 5.026 USD, đã đạt mức tăng trưởng khá. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có tác động lớn đến chu kỳ phát triển của ngành Bất động sản. Khi tốc độ tăng trưởng GDP ở mức cao, thu nhập của người dân tăng lên sẽ thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản.

Trước bất kỳ thay đổi nào của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy cũng tiến hành phân tích, nghiên cứu và đưa ra các hành động cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của Công ty. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua luôn bám sát nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.



## 5.2. Rủi ro pháp lý

Công ty Cổ phần Kosy hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản luật có liên quan khác. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Bộ Tài nguyên môi trường đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Do chứng khoán là một lĩnh vực mới ở Việt Nam, nên hệ thống luật điều chỉnh còn đang được bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan khác.

Mặt khác, Việt Nam đang trong quá trình hội nhập Quốc tế nên thường xuyên có những thay đổi về chính sách pháp luật. Hiện tại, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản,... cũng đang có những sửa đổi/dự thảo sửa đổi, chuyển biến phù hợp với tình hình thực tế. Cụ thể, một số điểm mới về pháp luật đất đai đang được đưa ra như: định danh tài sản nhà đất, đánh thuế với bất động sản thứ hai, thay đổi điều kiện với người có thu nhập thấp khi mua nhà ở xã hội... Việc sửa đổi các quy định tại các Luật này ít nhiều cũng ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên vẫn còn những hạn chế, bất cập chưa được tháo gỡ.

Đặc biệt, trong năm 2025 sau khi được UBTVQH thông qua, địa giới hành chính có sự thay đổi to lớn từ 64 đơn vị hành chính cấp tỉnh xuống còn 34 đơn vị hành chính cấp tỉnh. Đồng thời, mô hình chính quyền được chuyển sang 2 cấp. Và các thủ tục hành chính chuyển dịch dần sang thủ tục điện tử. Công việc chuyển giao, chờ đợi các văn bản hướng dẫn và việc sắp xếp lại nhân sự đã ảnh hưởng rất nhiều đến việc thực hiện các dự án và toàn bộ hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp và cá nhân.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý nêu trên, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản và các quy định chuyên ngành mới luôn kịp thời cập nhật, đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý và tìm giải pháp hữu ích khắc phục các vấn đề có thể phát sinh nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.



## 5.3. Rủi ro đặc thù ngành

### a) Rủi ro biến động giá cả nguyên liệu đầu vào

- Đối với hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản

Chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào, nguyên nhân do mất cân bằng cung cầu trong và ngoài nước, các loại thuế và các nhân tố khác nằm ngoài kiểm soát của Công ty.

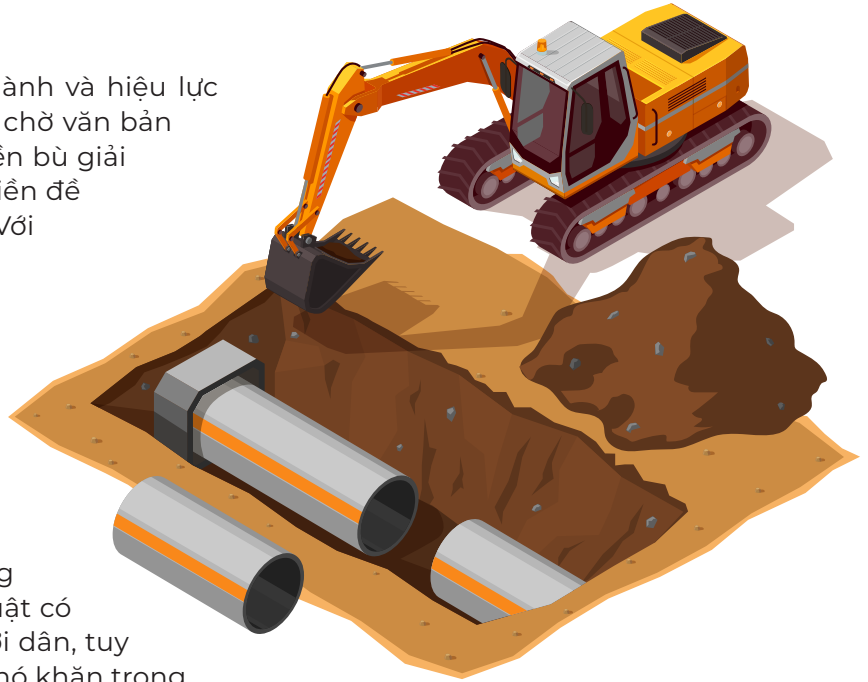
Các dự án bất động sản của Kosy đều có yêu cầu về cơ sở hạ tầng và một bộ phận xây thô. Việc nhà cung cấp/đối tác của Công ty không thể đáp ứng nhu cầu về nguyên vật liệu, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng sẽ khiến chi phí hoạt động của công ty tăng, gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đối với hoạt thương mại

Các nguyên vật liệu Công ty sử dụng chủ yếu là: thép ống các loại, thép xây dựng, vật liệu xây dựng... Nguồn cung cấp nguyên vật liệu nói trên là từ các nhà cung cấp có uy tín trên thị trường, chất lượng và nguồn cung ứng tương đối ổn định. Thị trường cung cấp nguyên vật liệu phong phú, đa dạng. Bên cạnh đó, Công ty luôn tập trung tìm hiểu, phân tích và chủ động tìm kiếm thêm các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn cung cấp luôn ổn định về cả giá cả và chất lượng, hạn chế rủi ro biến động giá cả nguyên vật liệu.

### **b) Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng**

Luật Đất đai năm 2024 vừa được ban hành và hiệu lực năm 2025 vẫn còn rất nhiều vướng mắc chờ văn bản hướng dẫn cụ thể. Trong đó, công tác đền bù giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch là tiền đề cơ bản cho mọi dự án bất động sản. Với thực trạng ở Việt Nam hiện nay, tâm lý người dân vẫn còn nhiều e ngại với những phương án, chính sách đền bù của các công ty xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trên thực tế, nhiều đơn vị thi công bị chậm tiến độ, thậm chí xin hủy dự án do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn: người dân không hợp tác, giá tiền bồi thường tăng cao vượt ngoài dự toán... Mặc dù pháp luật có những biện pháp cưỡng chế di dời người dân, tuy nhiên doanh nghiệp vẫn gặp rất nhiều khó khăn trong công tác này.



### **c) Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam**

Các chính sách đất đai mới ban hành đã ảnh hưởng rất lớn đến thị trường bất động sản trong năm 2025. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào biến động của thị trường bất động sản Việt Nam. Nếu không có phương án dự phòng cụ thể, khi tình hình thị trường bất động sản diễn biến xấu, các dự án Công ty triển khai có thể bị chậm tiến độ, gây đọng vốn, tăng cao chi phí hoạt động và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.

### **d) Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

Trong hoạt động kinh doanh của mình, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ cùng ngành. Các doanh nghiệp này có thể có những lợi thế cạnh tranh hơn so với Công ty xét trên các khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, uy tín và thương hiệu như: APEC Group, Công ty Cổ phần Danko, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, Tập đoàn Sungroup...

Sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty phát triển bất động sản về nguồn tài trợ, nguyên liệu thô, nguồn lao động và đội ngũ quản lý có kỹ năng có thể làm gia tăng chi phí và giảm giá bất động sản, qua đó có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh và xây dựng vị thế thương hiệu, Công ty đã và đang định hướng phát triển đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích; tập trung vào bán đất nền để quay vòng vốn nhanh.

Để hạn chế rủi ro biến động cổ phiếu, Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ kịp thời, cung cấp thông tin trung thực của Công ty tới các nhà đầu tư.

### e) Rủi ro về khả năng huy động vốn

Đa số doanh nghiệp bất động sản Việt Nam vừa và nhỏ hiện nay phát triển chủ yếu dựa trên vốn vay ngân hàng, một bộ phận nhỏ huy động thêm từ thị trường chứng khoán. Trong khi đó, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hạn chế dòng vốn vay cho thị trường bất động sản, tốc độ tăng trưởng tín dụng giảm khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn nhất định. Không phải đến bây giờ Ngân hàng Nhà nước mới siết chặt nguồn tín dụng bất động sản mà từ đầu năm 2020, với việc thắt chặt cho vay của bất động sản, để hạn chế rủi ro, Công ty luôn cập nhật thay đổi trong các chính sách tín dụng, đồng thời chủ động triển khai các dự án của mình bằng nguồn vốn tự có trước khi dùng nguồn huy động.

### f) Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án

Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án hợp trong từng thời kỳ, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án có thể kể đến như: Các thủ tục pháp lý; Tiến độ giải phóng mặt bằng; Rủi ro về các chính sách tín dụng đối với bất động sản.

Trường hợp tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận và dòng tiền hoạt động của doanh nghiệp. Do vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty thành lập các Ban quản lý riêng cho từng dự án. Các ban có chuyên môn hóa sâu, có bộ máy đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

### g) Rủi ro đối với các dự án mục tiêu

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và liên tục, các doanh nghiệp bất động sản luôn phải tìm kiếm các dự án tiềm năng mới phù hợp với năng lực của Công ty và mang tính chất gối đầu nhau.

Mục tiêu của Công ty hướng đến các dự án bất động sản ở tình có vị trí chiến lược, giao thông hạ tầng tốt, Công ty đã thực hiện triển khai các dự án có quy mô lớn ở: Ninh Bình, Thái Nguyên, ... Trong thời gian tới, Công ty sẽ chính thức bước chân vào thị trường Hà Nội với dự án Công ty Đông Anh tại phía Bắc Cầu Nhật Tân, Hà Nội và các dự án năng lượng tái tạo khác về điện gió, điện mặt trời, điện tích năng, ... Đây đều là những dự án rất tiềm năng sẽ là mục tiêu của Công ty trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, quá trình chờ đợi các cấp có thẩm quyền tiến hành phê duyệt thực hiện dự án có thể xảy ra rủi ro cho Công ty không được trở thành chủ đầu tư của dự án đó. Ngoài ra, công tác giải phóng mặt bằng, đền bù đất đai và các thủ tục hành chính kéo dài cũng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các dự án.

### h) Rủi ro biến động giá chứng khoán

Việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty Cổ phần Kosy nâng cao hình ảnh thương hiệu, tạo điều kiện thuận lợi trong việc mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược. Nhờ vào việc niêm yết, Công ty sẽ có điều kiện tăng cường minh bạch thông tin hoạt động kinh doanh, cải thiện quy trình quản trị, qua đó gia tăng lợi nhuận cũng như giá trị của cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kosy trên thị trường. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một trong các yếu tố tác động. Giá chứng khoán biến động có thể do: cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư... Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của Công ty.



## 5.4. Rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh và các rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh trong khu vực và trên thế giới, các chính sách tiền tệ của ngân hàng nhà nước đều có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Từ đầu năm 2025, tình hình thế giới diễn biến nhanh, phức tạp, khó lường, thách thức nhiều hơn so với dự báo; cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, xung đột tại Ukraina gay gắt, xung đột tại Trung Đông; thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng. Đặc biệt, vừa qua liên tiếp các cơn bão lớn đổ bộ vào các tỉnh thành của Việt Nam bao gồm các tỉnh có dự án của Công ty đã ảnh hưởng không nhỏ đến cơ sở hạ tầng và các hoạt động kinh doanh nói chung của cả Tập đoàn đồng thời gây thiệt hại trực tiếp đến kinh tế của người dân các khu vực này.

Những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, các bất ổn về kinh tế, xã hội cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và dịch bệnh của Việt Nam cũng như các thế giới để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, cơ cấu lại quy mô đầu tư của các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty đang cung cấp cho phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường.



## 5.5. Các hoạt động quản trị rủi ro

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,...

Để đối phó với những bất ổn về tình hình kinh tế - xã hội nói chung, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành, Phòng/Ban liên quan chủ động linh hoạt, chủ động trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Để kịp thời ứng phó với các rủi ro tác động khách quan trên, Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát và cập nhật liên tục diễn biến và tình hình kinh tế vĩ mô nhằm kịp thời nhận diện cơ hội lẫn thách thức để xây dựng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, giảm thiểu tác động các rủi ro thị trường.



# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

---

# 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

## 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào tình trạng bất ổn, lạm phát, nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm mạnh, ảnh hưởng đến sản xuất và xuất khẩu hàng hóa của Việt Nam. Cùng với đó là xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã và đang chịu tác động lớn, Ban lãnh đạo luôn theo sát những diễn biến của thị trường và triển khai nhiều giải pháp điều hành linh hoạt nhằm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và cố gắng hoàn thành các chỉ tiêu đề ra

Sau đây là chi tiết kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025.

| STT      | Các chỉ tiêu                                    | Số tiền (Đồng)           |
|----------|---|--------------------------|
| <b>1</b> | <b>Tổng doanh thu</b>                           | <b>1.564.487.005.532</b> |
| 1.1      | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1.555.287.684.320        |
| 1.2      | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 9.106.541.802            |
| 1.3      | Thu nhập khác                                   | 92.779.410               |
| <b>2</b> | <b>Tổng chi phí</b>                             | <b>1.534.501.542.425</b> |
| 2.1      | Giá vốn hàng bán                                | 1.381.538.378.197        |
| 2.2      | Chi phí tài chính                               | 102.441.836.676          |
| 2.3      | Chi phí bán hàng                                | 4.541.387.998            |
| 2.4      | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 34.395.943.477           |
| 2.5      | Chi phí khác                                    | 11.583.996.077           |
| <b>3</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>29.985.463.107</b>    |
| <b>4</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>19.067.000.054</b>    |
| <b>5</b> | <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>87,52</b>             |

Đơn vị: Đồng

Trước những cố gắng của Ban lãnh đạo nói riêng, toàn thể cán bộ nhân viên nói chung, lợi nhuận trước thuế của Công ty vẫn tăng trưởng so với năm 2024. Việc phát triển các dự án mới gặp nhiều khó khăn do những quy định về đất đai, vướng mắc trong khâu giao đất, thủ tục hưởng đền bù giải phóng mặt bằng... Các địa phương gặp khó khăn trong việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện cũng như hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho các dự án Bất động sản kéo theo sự sụt giảm đáng kể doanh thu và chi phí bán hàng đối với hoạt động này. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh thương mại năm 2025 của Công ty có những ảnh hưởng tích cực trước biến động của thị trường vật liệu xây dựng trong nước và quốc tế. Giá vật liệu xây dựng gia tăng dẫn đến thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Công ty cả về số lượng đơn hàng và lợi nhuận.



## 1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch đặt ra

Đứng trước những khó khăn do tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động toàn thể cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy đã nỗ lực thực hiện đồng bộ các chiến lược và hành động quyết liệt nhằm giữ ổn định doanh thu nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ giao phó.

| STT | Chỉ tiêu           | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | Tỷ lệ % đạt được |
|-----|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 1   | Tổng doanh thu     | 1.800.000.000.000 | 1.564.487.005.532  | 86,92%           |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 118.000.000.000   | 19.067.000.054     | 16,16%           |
| 3   | Cổ tức dự kiến     | 10%               | 0%                 | 0%               |

Đơn vị: Đồng

Tổng doanh thu công ty đạt 1.564,48 tỷ đồng, đạt 86,92% so với kế hoạch đề ra, trong đó Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 1.289,56 tỷ đồng, doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 265,72 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 9,1 tỷ đồng và thu nhập khác 92,77 triệu đồng.

Năm 2025, tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đặc biệt là hoạt động kinh doanh Bất động sản. Để phấn đấu thực hiện kế hoạch Doanh thu đề ra, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp, chính sách bán hàng phù hợp đồng thời tích cực xử lý những tồn đọng trong năm đã dẫn tới Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 19,06 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ hoàn thành 16,16% so với kế hoạch đề ra.

## KẾT QUẢ SXKD SO SÁNH VỚI CÁC NĂM LIỀN KẾ

| STT      | Các chỉ tiêu                                    | Năm 2024                 | Năm 2025                 | % tăng/giảm so với năm 2024 |
|----------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>1</b> | <b>Tổng doanh thu</b>                           | <b>1.448.658.880.506</b> | <b>1.564.487.005.532</b> | <b>8,00%</b>                |
| 1.1      | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1.438.926.718.406        | 1.555.287.684.320        | 8,09%                       |
| 1.2      | Doanh thu hoạt động tài chính                   | 9.732.141.600            | 9.106.541.802            | -6,43%                      |
| 1.3      | Thu nhập khác                                   | 20.500                   | 92.779.410               | 452,482%                    |
| <b>2</b> | <b>Tổng chi phí</b>                             | <b>1.417.032.889.700</b> | <b>1.534.501.542.425</b> | <b>8,29%</b>                |
| 2.1      | Giá vốn hàng bán                                | 1.271.654.908.466        | 1.381.538.378.197        | 8,64%                       |
| 2.2      | Chi phí tài chính                               | 101.295.995.665          | 102.441.836.676          | 1,13%                       |
| 2.3      | Chi phí bán hàng                                | 8.800.666.740            | 4.541.387.998            | 48,40%                      |
| 2.4      | Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 33.515.124.685           | 34.395.943.477           | 2,63%                       |
| 2.5      | Chi phí khác                                    | 1.766.194.144            | 11.583.996.077           | 555,87%                     |
| <b>3</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>31.625.990.806</b>    | <b>29.985.463.107</b>    | <b>-5,19%</b>               |
| <b>4</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>21.739.293.790</b>    | <b>19.067.000.054</b>    | <b>-12,29%</b>              |
| <b>5</b> | <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>99,01</b>             | <b>87,52</b>             | <b>11,6%</b>                |

Đơn vị: Đồng

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 116,36 tỷ đồng tương ứng tăng 8,09% so với năm 2024. Sự gia tăng của doanh thu kéo theo sự gia tăng của chi phí. Cụ thể: Giá vốn hàng bán đạt 1.381,53 tỷ đồng tăng 109,88 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ 8,64%, chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 34,39 tỷ đồng tăng 0,88 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ 2,63%, chi phí tài chính đạt 102,44 tỷ đồng tăng 1,14 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ 1,13% và chi phí khác đạt 11,58 tỷ đồng tăng 9,81 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ 555,87%. Tuy nhiên, chi phí bán hàng giảm do trong năm chi phí bán hàng cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty giảm. Cụ thể, Chi phí bán hàng đạt 4,54 tỷ đồng giảm 4,26 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ 48,40% so với năm 2024.z

Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 đạt 29,98 tỷ, giảm 1,64 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 5,19% so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 đạt 19,06 tỷ, giảm 2,67 tỷ tương ứng tỷ lệ giảm 12,29% so với năm 2024 dẫn đến chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 của Công ty đạt 87,52 đồng/CP giảm 11,6% so với cùng kỳ năm trước.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1. Những thay đổi trong ban điều hành năm 2025

- Căn cứ Quyết định của HĐQT số 09/QĐ-HĐQT ngày 14/4/2025 đã bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc với bà Phạm Thị Thắng.

## DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY NĂM 2025

| STT                         | Họ và tên              | Chức vụ                                     |
|-----------------------------|------------------------|---|
| <b>I Hội đồng quản trị</b>  |                        |   |
| 1                           | Nguyễn Việt Cường      | Chủ tịch HĐQT                               |
| 2                           | Nguyễn Thị Hằng        | Phó Chủ tịch HĐQT                           |
| 3                           | Đỗ Quốc Việt           | Thành viên HĐQT                             |
| 4                           | Nguyễn Công Khánh      | Thành viên HĐQT độc lập                     |
| 5                           | Tạ Ngọc Sơn            | Thành viên HĐQT độc lập                     |
| <b>II Ban Tổng Giám đốc</b> |                        |   |
| 1                           | Nguyễn Đức Diệp        | Phó Tổng Giám đốc thường trực               |
| 2                           | Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực Tây Bắc |
| 3                           | Đỗ Quốc Việt           | Phó Tổng Giám đốc                           |
| 4                           | Nguyễn Việt Thung      | Phó Tổng Giám đốc                           |
| 5                           | Phạm Thị Thắng         | Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính       |
| <b>III Ban Kiểm soát</b>    |                        |   |
| 1                           | Hà Việt Hùng           | Trưởng Ban                                  |
| 2                           | Trần Thị Thu Hà        | Kiểm soát viên                              |
| 3                           | Trần Thị Thu Hoài      | Kiểm soát viên                              |
| <b>IV Kế toán trưởng</b>    |                        |   |
| 1                           | Nguyễn Quốc Hưng       | Kế toán trưởng                              |

### 2.2. Tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu

## Danh sách HĐQT



Ông  
**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

- + Họ và tên: NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 23/8/1976
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện pháp luật
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác:
  - ◆ Chủ tịch HĐQT kiêm Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng thủy điện
  - ◆ Chủ tịch HĐQT kiêm Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu
  - ◆ Chủ tịch HĐQT kiêm TGD, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus
  - ◆ Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Kosy

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**76.640.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 35,40%**



Bà  
**NGUYỄN THỊ HẰNG**  
Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

- + Họ và tên: NGUYỄN THỊ HẰNG
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 06/12/1983
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác:
  - ◆ Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc kiêm Đại diện theo pháp luật của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Đông Tây
  - ◆ Thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus
  - ◆ Thành viên Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Kosy

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**13.898.054 cổ phần**  
**Tỷ lệ 6,42%**



## Ông ĐỖ QUỐC VIỆT

*Thành viên Hội đồng quản trị*

- + Họ và tên: ĐỖ QUỐC VIỆT
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 02/9/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**45.000 cổ phần**

**Tỷ lệ 0,02%**



## Ông NGUYỄN CÔNG KHÁNH

*Thành viên Hội đồng quản trị độc lập*

- + Họ và tên: NGUYỄN CÔNG KHÁNH
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 31/7/1976
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty TNHH Luật Hồng Việt

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**0 cổ phần**

**Tỷ lệ 0,00%**



## Ông TẠ NGỌC SƠN

*Thành viên Hội đồng quản trị độc lập*

- + Họ và tên: TẠ NGỌC SƠN
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 22/9/1971
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Giám đốc tại Công ty TNHH Niêm tin Công Lý

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**21.000 cổ phần**

**Tỷ lệ 0,01%**

# DANH SÁCH BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông NGUYỄN ĐỨC DIỆP**  
*Phó Tổng Giám đốc Thường trực*

- + Họ và tên: NGUYỄN ĐỨC DIỆP
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 05/6/1970
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc thường trực
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**239.111 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,11%**



**Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO**  
*Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực Tây Bắc*

- + Họ và tên: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 21/10/1978
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực Tây Bắc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**7.225.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 3,34%**



**Ông ĐỖ QUỐC VIỆT**  
*Thành viên Hội đồng quản trị*

- + Họ và tên: ĐỖ QUỐC VIỆT
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 02/9/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**45.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,02%**



**Bà PHẠM THỊ THẮNG**  
*Phó Tổng Giám đốc*

- + Họ và tên: PHẠM THỊ THẮNG
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 14/10/1982
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Quản lý kinh doanh
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Mavico

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**78.055 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,1%**



**Ông NGUYỄN VIỆT THUNG**  
*Phó Tổng Giám đốc*

- + Họ và tên: NGUYỄN VIỆT THUNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 26/6/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị hệ thống thông tin KD
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**69.700 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,03%**

*Ghi chú:*

*Theo báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu gần nhất của ông Nguyễn Việt Thung, sau khi hoàn thành giao dịch, số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 18/08/2024 là 69.700 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ.*

# DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT



## Ông **HÀ VIỆT HÙNG**

*Trưởng Ban kiểm soát*

- + Họ và tên: HÀ VIỆT HÙNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 16/02/1992
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Ngân hàng
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**0 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,00%**



## Bà **TRẦN THỊ THU HÀ**

*Thành viên Ban Kiểm soát*

- + Họ và tên: TRẦN THỊ THU HÀ
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 08/6/1983
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**90.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,04%**



## Bà **TRẦN THỊ THU HOÀI**

*Thành viên Ban Kiểm soát*

- + Họ và tên: TRẦN THỊ THU HOÀI
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 10/12/1985
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:

**28.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,01%**

# KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Ông NGUYỄN QUỐC HƯNG**  
*Kế toán trưởng*

- + Họ và tên: NGUYỄN QUỐC HƯNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 04/09/1989
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ tại kỳ chốt DSCĐ gần nhất:  
**375.000 cổ phần**  
**Tỷ lệ 0,17%**

## 2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, Vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 49 người.

## TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2025

| STT        | Cơ cấu nhân sự                      | Số người  | Tỷ lệ (%)     |
|------------|-------------------------------------|-----------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>Phân loại theo loại hợp đồng</b> | <b>49</b> | <b>100,00</b> |
| 1          | Hợp đồng không xác định thời hạn    | 33        | 67,3          |
| 2          | Hợp đồng xác định thời hạn          | 16        | 32,7          |
| 3          | Hợp đồng thử việc                   | 0         | 0             |
| <b>II</b>  | <b>Phân loại theo giới tính</b>     | <b>49</b> | <b>100,00</b> |
| 1          | Nam                                 | 36        | 73,5          |
| 2          | Nữ                                  | 13        | 26,5          |
| <b>III</b> | <b>Phân theo trình độ lao động</b>  | <b>49</b> | <b>100,00</b> |
| 1          | Trình độ Đại học và trên Đại học    | 43        | 88            |
| 2          | Trình độ Cao đẳng và trung cấp      | 6         | 12            |
| 3          | Trình độ phổ thông                  | 0         | 0             |

# NHỮNG CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

## - CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC:

+ Thời gian làm việc: Đảm bảo tuân thủ quy định của Bộ luật lao động, thời gian làm việc là 8h/ngày, 5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h. Khi có yêu cầu về tiến độ kinh doanh thì nhân viên Công ty có thể làm thêm giờ và Công ty có những quy định đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật và đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

+ Văn phòng làm việc: được thiết kế khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ thiết bị làm việc hiện đại.

## - CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG, ĐÀO TẠO:

+ Tuyển dụng: Mục tiêu của Công ty là thu hút người lao động có trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Những lao động đảm nhận vị trí cao được Công ty lựa chọn kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.

+ Đào tạo: Chính sách đào tạo của Công ty phải đảm bảo nguyên tắc nguồn lực ổn định và lâu dài đảm bảo cân đối giữa gián tiếp và trực tiếp. Để cao tính chuyên nghiệp, năng động trong các hoạt động của mình, Công ty luôn chú trọng đầu tư đào tạo cho nhân viên, đặc biệt là các kỹ năng về marketing và phát triển bền vững.



## - BẢO HIỂM VÀ PHÚC LỢI:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty và pháp luật về lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống của cán bộ nhân viên. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện theo Luật lao động. Các ngày lễ, tết... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBCNV trong Công ty.

## - CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI:

+ Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào cấp công việc, năng lực, bảng cấp, thang bảng lương và điều kiện kinh doanh của Công ty và hàng tháng được chi trả một lần và thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức đánh giá các cá nhân, tập thể và khen thưởng kịp thời đối với các nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân gây ra những thiệt hại liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

### 3.1. Các khoản đầu tư tài chính lớn

Trong năm 2025, các khoản đầu tư tài chính lớn của Công ty Cổ phần Kosy bao gồm:

| STT              | Tên Công ty                           | Giá trị đầu tư         | Tỷ lệ sở hữu |
|------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------|
| 1                | CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện | 514.500.000.000        | 98,0%        |
| 2                | CTCP Điện gió Kosy Bạc Liêu           | 221.324.400.000        | 19,8%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                                       | <b>735.824.400.000</b> |              |

### 3.2. Các khoản đầu tư dự án lớn

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kosy là kinh doanh bất động sản, phát triển khu đô thị quy mô lớn. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các dự án cụ thể như sau:

| Dự án đang triển khai  | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng đầu tư (tỷ đồng) |
|--|----------------------------------|-----------------------|
| Tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai                                       | 380.000                          | 1.419,700             |
| Khu dân cư đô thị Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang  | 88.701                           | 93,450                |
| Khu đô thị Kosy Sông Công  | 387.800                          | 296,000               |
| Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang  | 24.33                            | 277,673               |
| Khu đô thị Kosy Gia Sàng   | 143.558                          | 233,809               |
| Kosy Hà Nam (Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên)                                  | 229.431                          | 429,900               |
| Kosy Ninh Bình (Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư) | 407.043                          | 1.556,828             |
| Kosy - Gia Sàng 2 (Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên)                                    | 196.340                          | 77.808                |
| Tiểu khu đô thị mới số 16, thành phố Lào Cai   | 418.400                          | 1.842                 |
| Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh  | 65.000                           | 285                   |
| Dự án khu đô thị mới hai bên đường Ngô Quyền tại xã Thạch Trung thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh)         | 427.900                          | 796,176               |
| Dự án khu nhà ở đô thị Kim Đức và Phượng Lâu   | 856.300                          | 4.707                 |



### 3.2.1 DỰ ÁN TIỂU KHU ĐÔ THỊ SỐ 17, KHU ĐÔ THỊ MỚI LÀO CAI – CAM ĐƯỜNG, THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Phường Cam Đường chưa có nhiều khu dân cư được quy hoạch và xây dựng hạ tầng đồng bộ nên thị trường bất động sản thành phố còn thiếu những sản phẩm có chất lượng tốt để đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của người dân.

Khu đô thị Kosy - Lào Cai được xây dựng ở điểm đầu tuyến cao tốc Lào Cai - Hà Nội, là cửa ngõ dẫn vào trung tâm thành phố và ở ngay cạnh trung tâm hành chính mới của tỉnh.

+ Phía Đông Bắc giáp khu nhà ở Thương mại - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8 (đại lộ Trần Hưng Đạo);

+ Phía Đông Nam giáp khu dân cư phố Hoàng Sào;

+ Phía Tây Bắc giáp suối cầu Bắc Lệnh;

+ Phía Tây Nam giáp các khu chức năng sau đường Hoàng Văn Thụ.

Tiểu khu đô thị cách: Bệnh viện đa khoa tỉnh 1,5 km; Trường Cao đẳng Sư phạm 0,7 km; Trung tâm thể thao văn hóa 0,5 km; Quảng trường trung tâm 1,5 km; Trụ sở Tỉnh ủy 1,5 km, rất thuận tiện cho việc đi lại, kết nối với các khu chức năng xung quanh. Đây là khu vực có trình độ dân trí cao, kinh tế - xã hội phát triển, cơ sở hạ tầng được quy hoạch đồng bộ, hiện đại đáp ứng đầy đủ nhu cầu về công việc, sinh hoạt và giải trí của người dân.

#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Phường Cam Đường, tỉnh Lào Cai
- + Quy mô sử dụng đất: 38 ha
- + Quy mô về dân số khoảng: 6.000 người
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.419,7 tỷ đồng
- + Số lô đất xây dựng nhà liền kề: 927; diện tích: 80 - 100 m<sup>2</sup>/lô
- + Số lô đất xây dựng nhà biệt thự: 146; diện tích: 200 - 450 m<sup>2</sup>/lô
- + Số lô nhà vườn: 05 lô; diện tích: 500 - 650 m<sup>2</sup>/lô
- + Đất hành chính: 2.4802 m<sup>2</sup>
- + Đất văn hóa – thể dục thể thao: 2.290 m<sup>2</sup>
- + Đất giáo dục: 4.625 m<sup>2</sup>
- + Đất giao thông & hạ tầng kỹ thuật khác: 171.028 m<sup>2</sup>

Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân trên địa bàn phường Cam Đường, các khu vực lân cận với các dự án và các địa phương khác trong tỉnh Lào Cai, đặc biệt là cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các sở, ban, ngành, các tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn tỉnh.

Công ty Cổ phần Kosy – chủ đầu tư dự án đã lựa chọn những đơn vị có năng lực thi công với phương án linh hoạt, đảm bảo chất lượng và chi phí hợp lý nên hạ được giá thành, giá đất đưa ra thị trường có tính cạnh tranh cao so với các dự án khác trên địa bàn.

Với những ưu điểm nổi bật nói trên, đất tại Dự án Khu đô thị Kosy – Lào Cai được đánh giá có khả năng tiêu thụ mạnh, có sức cạnh tranh lớn trên thị trường. Đây là cơ hội kinh doanh thuận lợi, chắc chắn sẽ đem lại lợi nhuận cao đối với các nhà đầu tư.



### 3.2.2 KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ THỊ TRẤN CẦU GỖ – BẮC GIANG

#### TỔNG QUAN

- + Vị trí dự án: Đường Hoàng Hoa Thám, xã Yên Thế, tỉnh Bắc Ninh.
- + Quy mô dự án: 8,87 ha.
- + Tổng mức đầu tư: 93,45 tỷ đồng
- + Số lô nhà ở liền kề: 323 lô;
- Diện tích: 70 - 160 m<sup>2</sup>/lô
- + Mật độ xây dựng: 33,74%
- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 7.667,71 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất công viên cây xanh giao thông: 2.038,82 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất giao thông: 38.093,60 m<sup>2</sup>

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Khu dân cư đô thị Cầu Gỗ sở hữu vị trí thuận lợi dọc tuyến đường Hoàng Hoa Thám, là vị trí trung tâm nhất của xã Yên Thế. Dự án nằm kề cận: di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám, UBND, Ngân hàng chính sách, bến xe Trung tâm huyện, sân vận động...

Cách thành phố Bắc Giang: 27 km

Cách trung tâm kinh tế Bồ Hạ: 7,4 km.



### 3.2.3 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ KOSY SÔNG CÔNG THÁI NGUYÊN



#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 38,78 ha
- + Tổng vốn đầu tư dự kiến: 296 tỷ đồng
- + Quy mô dân số khoảng: 5.716 người
- + Số lô nhà ở biệt thự: 72 lô; Diện tích: 250m<sup>2</sup>/lô
- + Số lô nhà ở liền kề: 1.242 lô; Diện tích: 100m<sup>2</sup>/lô
- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m<sup>2</sup>/người
- + Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh TDTT: 10 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh TDTT: 10 m<sup>2</sup>/người.

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Những năm gần đây, kinh tế của phường Sông Công và tỉnh Thái Nguyên có tốc độ phát triển nhanh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng nâng cao. Với mức thu nhập khá, rất đông người dân có nhu cầu mua đất xây nhà hoặc đầu tư kinh doanh. Việc Tập đoàn Samsung tiếp tục đầu tư thêm 3 tỷ USD để mở rộng nhà máy tại tỉnh Thái Nguyên sẽ thu hút thêm nhiều lao động từ các tỉnh thành tới làm việc cũng góp phần làm tăng lượng cầu về nhà ở. Tuy nhiên nguồn cung thị trường bất động sản của Sông Công hiện tại còn khá hạn chế, đặc biệt là thiếu những sản phẩm có chất lượng cao.

Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân đặc biệt là cán bộ, công nhân viên của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn phường Sông Công, các khu vực lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Thái Nguyên.

Với những ưu điểm về vị trí địa lý, quy hoạch kiến trúc, giá bán hợp lý và những điều kiện khác phù hợp với nhu cầu khách hàng và nhà đầu tư, dự án Khu đô thị Kosy- Sông Công là một điểm sáng trên thị trường. Đây sẽ là điểm đến hấp dẫn với các nhà đầu tư, đồng thời là lựa chọn đúng đắn đối với những người có nhu cầu tìm kiếm một môi trường sống hiện đại, thuận tiện cho sinh hoạt, công việc và mở mang, phát triển kinh tế.

Sông Công là vùng công nghiệp, trung tâm kinh tế, hành chính, văn hóa, xã hội phía Nam của tỉnh Thái Nguyên; là đầu mối giao thông, giao lưu phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của vùng Đông Bắc Bắc Bộ. Thành phố đang trong quá trình đẩy mạnh xây dựng hạ tầng các khu đô thị mới, khu hành chính xã, phường và được nâng cấp lên thành phố vào năm 2015.

Khu đô thị Kosy - Sông Công nằm ở vị trí đặc địa hàng đầu của phường Sông Công: Phía Bắc cách tìm đường Thăng Lợi 40m và giáp khu dân cư lô 1 đường Thăng Lợi; phía Nam giáp khu dân cư hiện có; phía Đông giáp khu đường phân khu phía Tây trường PTTH Sông Công và khu dân cư; phía Tây giáp khu dân cư hiện có và đất hoa màu. Khu đô thị Kosy - Sông Công rất gần với trung tâm: Hành chính, Thương mại, Văn hóa... của Thành phố; cách thành phố Thái Nguyên (cũ) 15 km về phía Nam, cách Nhà máy Samsung - Thái Nguyên gần 10 km và cách khu du lịch Hồ Núi Cốc khoảng 20 km. Nơi đây được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.



### 3.2.4 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY - BẮC GIANG

#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh
- + Diện tích: 23,3 ha
- + Tổng vốn đầu tư: 277,673 tỷ đồng
- + Quy mô dân số: 3.500 người
- + Số lô nhà ở biệt thự: 50 lô; Diện tích: 250 - 400m<sup>2</sup>/lô
- + Số lô nhà ở liên kề: 705 lô; Diện tích: 75 - 110m<sup>2</sup>/lô
- + Diện tích nhà chung cư, dịch vụ hỗn hợp: 80 - 150m<sup>2</sup>/hộ
- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m<sup>2</sup>/người
- + Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m<sup>2</sup>/người
- + Diện tích đất cây xanh TĐTT: 10 m<sup>2</sup>/người.

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Phường Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Bắc Giang, với vị trí rất thuận lợi về giao thông: Cách thủ đô Hà Nội khoảng 50 km về phía Bắc, cách Hải Phòng hơn 100 km về phía Đông, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối Thủ đô Hà Nội với thành phố Lạng Sơn và cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng; là đầu mối giao thông cấp liên vùng quan trọng.



Phường Bắc Giang trước kia và nay được biết đến với vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp: Đạm, hoá chất, may mặc. Đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, nơi tập kết các sản phẩm nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc nên tiềm năng phát triển rất lớn.

Khu đô thị mới Kosy - Bắc Giang có vị trí rất đẹp, thuận lợi cho sinh hoạt và công việc của người dân. Dự án chỉ cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 1,5 km.

- + Phía Bắc giáp cánh đồng Đồng Gốm;
- + Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ 295B (Quốc lộ 1A cũ);
- + Phía Đông giáp khu dân cư Trại Bắc, phường Bắc Giang;
- + Phía Tây giáp đường vành đai Đông Bắc (nay là đường Nguyễn Chí Thanh).

Khu đô thị Kosy - Bắc Giang được xây dựng khi nguồn cung thị trường bất động sản của tỉnh Bắc Ninh nói chung và phường Bắc Giang nói riêng còn rất hạn chế trong khi đó nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Bắc Giang (cũ), các địa phương trong tỉnh và các vùng phụ cận rất cao. Theo số liệu do UBND thành phố Bắc Giang cung cấp: Trong thời gian tới trên địa bàn phường Bắc Giang không còn nguồn cung đất ở nào của Nhà nước cũng như các doanh nghiệp bán ra thị trường.

Bắc Giang là địa phương hiện có tỷ lệ dân cư sống trong các khu đô thị thấp nhất trong cả nước (chỉ chiếm 22% trong khi tỷ lệ trung bình của cả nước là 35%). Vì vậy, lãnh đạo tỉnh Bắc Giang (cũ) có chủ trương quyết tâm phấn đấu đến năm 2015 đưa tỷ lệ dân cư sống trong khu đô thị ít nhất khoảng 30% và đến năm 2030 đạt tỷ lệ bình quân của cả nước, đây là điều kiện rất thuận lợi để thúc đẩy người dân mua đất ở các khu đô thị.

Mặt khác, kinh tế của Bắc Giang tăng trưởng mạnh làm gia tăng số lượng người dân ở phường Bắc Giang và các xã lân cận có thu nhập cao và ổn định, có điều kiện mua đất để ở; điển hình như các cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các cơ quan, các Sở/Ban/Ngành, nhà máy phân đạm Hà Bắc, các khu công nghiệp, các doanh nghiệp... trên địa bàn của tỉnh. Nhiều người dân đi lao động xuất khẩu tích lũy được lượng tiền khá lớn có nhu cầu đầu tư kinh doanh đất...

Bên cạnh đó, diện tích phân lô đất cũng rất phù hợp với nhu cầu của khách hàng có nhu cầu về nhà ở. Giá bán được đề xuất cho 1m<sup>2</sup> đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân trên địa bàn phường Bắc Giang, các xã lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Bắc Ninh. Không những thế phường Bắc Giang đã trở thành đô thị loại 2, nên giá đất sẽ nhanh chóng tăng tỷ lệ thuận với tốc độ phát triển của tỉnh đang mở ra rất nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư và những người có nhu cầu sinh sống lâu dài tại Bắc Giang.

Ngoài ra, dự án được chuẩn bị đầu tư trong giai đoạn thị trường bất động sản suy giảm nên các hầu hết các doanh nghiệp Bất động sản khác phải phá sản, giải thể hoặc ngừng hoạt động. Nhưng thời điểm triển khai thi công thì thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc, nhu cầu mua đất của người dân cao hơn. Chủ đầu tư đã nắm bắt xu hướng của thị trường để kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách hàng nên sản phẩm được khách hàng đón nhận mà ít có đối thủ cạnh tranh.

Từ những phân tích trên, có thể nhận định: Dự án Khu đô thị mới Kosy phường Xương Giang, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh có tính cạnh tranh cao và khả năng tiêu thụ rất lớn.



### 3.2.5 KHU ĐÔ THỊ KOSY GIA SÀNG THÁI NGUYÊN

#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Khu trung tâm số 5, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 14,3 ha;
- + Tổng mức đầu tư: 233,809 tỷ đồng
- + Quy mô dân số dự kiến: 1.800 người
- + Mật độ xây dựng: 33%
- + Đất cây xanh: 7.602 m<sup>2</sup>
- + Đất giáo dục: 12.415 m<sup>2</sup>
- + Đất công cộng: 5.035 m<sup>2</sup>
- + Đất giao thông: 59.033,4 m<sup>2</sup>
- + Số lô liền kề: 358 lô
- + Số lô biệt thự: 22 lô

Công ty Cổ phần Kosy để xây dựng khu dân cư Kosy phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Phường Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật, y tế, du lịch, dịch vụ của tỉnh Thái Nguyên và vùng trung du, miền núi Bắc Bộ; cách thủ đô Hà Nội 80 km; là cửa ngõ đi các tỉnh phía Bắc như: Cao Bằng, Bắc Kạn, Hà Giang, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Bắc Giang. Thành phố là trung tâm giáo dục - đào tạo lớn thứ ba của cả nước. Trong những năm qua, Thái Nguyên đã đón nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước vào đầu tư, kinh tế phát triển mạnh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng được nâng cao.

Khu đô thị Kosy - Gia Sàng thành phố Thái Nguyên nằm ở vị trí trung tâm của thành phố, rất gần các trường: Đại học Công nghiệp, Đại học Sư phạm, chỉ cách Bệnh viện Đa khoa Trung ương khoảng 4km, bến xe khách Thái Nguyên 5km. Đây là địa điểm thuận tiện nhất cho việc sinh hoạt, đi lại và làm việc của người dân. Khu đô thị Kosy Gia Sàng được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nơi đây cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.

### 3.2.6 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ KOSY HÀ NAM TẠI XÃ DUY HẢI, HUYỆN DUY TIÊN

#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.
- + Diện tích: 21,773 ha;
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 429,900 tỷ đồng;
- + Đất nhà ở xã hội: 17.463,7 m<sup>2</sup> chiếm 6,73%;
- + Đất thương mại dịch vụ: 8.637,8 m<sup>2</sup> chiếm 3,33%;

- + Đất trường mầm non: 4.762,1 m<sup>2</sup> chiếm 1,83%;
- + Đất sinh hoạt cộng đồng: 2.769,9 m<sup>2</sup> chiếm: 1,07%;
- + Đất sinh cây xanh, mặt nước cảnh quan: 29.911,1 m<sup>2</sup> chiếm: 8,27%;
- + Đất bãi để xe: 4.336,4 m<sup>2</sup> chiếm: 1,67%;
- + Đất giao thông: 114.555,5 m<sup>2</sup> chiếm: 44,14%;

## CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Phường Duy Tiên đã có nhiều bước tiến quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Đó cũng chính là tiền đề và động lực để Duy Tiên đã trở thành đô thị loại IV năm 2020. Tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn duy trì ở mức cao, bình quân đạt 15,56%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch nhanh, năm 2015 tỷ trọng công nghiệp - xây dựng chiếm 58,13%, dịch vụ chiếm 33,27% và nông nghiệp chỉ còn 8,6%; GDP bình quân/người đạt mức 45,7 triệu đồng/người/năm.

Nét nổi bật trong phát triển công nghiệp là tốc độ tăng trưởng cao, quy mô mở rộng, đưa Duy Tiên trở thành địa phương trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh. Có được điều đó, một yếu tố quan trọng là huyện đã nỗ lực thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng (cho 3 KCN, 2 cụm CN với tổng diện tích gần 1000ha), thực hiện tốt công tác đảm bảo an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội tạo điều kiện thu hút doanh nghiệp đầu tư sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là các doanh nghiệp FDI.

Trên địa bàn phường Duy Tiên hiện có 508 doanh nghiệp, trong đó có hơn 200 sản xuất công nghiệp (90 doanh nghiệp FDI), giải quyết việc làm cho 26.500 lao động ( trong đó có 12.500 lao động của địa phương). Với tốc độ tăng trưởng bình quân trong 5 năm đạt 24,49%, năm 2015, giá trị sản xuất công nghiệp trên địa bàn đạt 7.237,67 tỷ đồng. Các KCN tiếp tục hoạt động ổn định, một số khu đang được mở rộng diện tích. Tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt trên 80% và 100% đối với các cụm công nghiệp Hoàng Đông và Cầu Giát. Cùng với đó, huyện cũng duy trì và phát huy lợi thế các làng nghề truyền thống.



Một số làng nghề như Trống Đọi Tam, lụa Nha Xá đã thành lập Hiệp hội, tạo sự liên kết chặt chẽ trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình bằng phẳng, mang đặc trưng Đồng bằng Sông Hồng. Địa hình phần lớn là ruộng canh tác thấp.

- + Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện trạng thôn Nhị Giáp và khu đất đấu giá;
- + Phía Đông Nam giáp đường tránh QL1A và QL38;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở mới theo quy hoạch và UBND phường Duy Hải;
- + Phía Tây Nam giáp đê Sông Nhuệ.

Trong năm 2020, Công ty cổ phần Kosy đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Đô thị Kosy Hà Nam với kế hoạch sử dụng vốn đã được thông qua là 110 tỷ đồng. Đến ngày 28/01/2022, tiến độ sử dụng vốn đạt 90,08 tỷ đồng (tương đương 81,89%) theo Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành định kỳ số 01/2022/BCSDV/KOS.



### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 19,6339 ha
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 77.808 tỷ đồng

## 3.2.7. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 11, PHƯỜNG GIA SÀNG, TP THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

### CƠ SỞ PHÁP LÝ

- + Quyết định số 8153/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- + Quyết định số 1249/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- + Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 02/2020/HĐDA ngày 13/5/2020 giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Nguyên về việc thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên.

Trong năm 2020, Công ty cổ phần Kosy đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để thực hiện Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên với kế hoạch sử dụng vốn đã được thông qua là 110 tỷ đồng. Đến nay, tiến độ sử dụng vốn đã hoàn thành 100% theo Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành định kỳ số 01/2022/BCSDV/KOS ngày 28/01/2022.

## 3.2.8. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA BẮC, TIỂU KHU IX, THUỘC XÃ NINH NHẤT, THÀNH PHỐ NINH BÌNH VÀ XÃ NINH MỸ, HUYỆN HOA LƯ



### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
- + Diện tích: 40,7 ha
- + Tổng mức đầu tư: 1.556,828 tỷ đồng

### CƠ SỞ PHÁP LÝ

- + Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;
- + Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 23/7/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển và Danh sách ngắn dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;

+ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Bắc tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;

+ Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc ủy quyền cho Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình ký kết hợp đồng và thực hiện nội dung hợp đồng với nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư;

+ Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất số 06/2020/HĐDA ngày 30/6/2020 giữa Sở Xây dựng Ninh Bình và Công ty Cổ phần Kosy.

Trong năm 2020, Công ty cổ phần Kosy đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng để thực hiện Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc phường Hoa Lư với kế hoạch sử dụng vốn đã được thông qua là 135 tỷ đồng. Đến nay, tiến độ sử dụng vốn đã hoàn thành 100% theo Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành định kỳ số 01/2022/BCSDV/KOS ngày 28/01/2022.



### 3.2.9. DỰ ÁN TIỂU KHU ĐÔ THỊ MỚI SỐ 16, THÀNH PHỐ LÀO CAI

#### TỔNG QUAN

- + Vị trí dự án: Phường Cam Đường, tỉnh Lào Cai.
- + Quy mô dự án: Diện tích đất thực hiện dự án là 41,84 ha
- + Tổng mức đầu tư: 1.841.667.279.000 đồng
- + Số lô nhà ở Liên kề: 750 lô, tổng diện tích: 81.602,25 m<sup>2</sup>
- + Số lô nhà ở Biệt thự: 113 lô, tổng diện tích: 26.202,31 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất xây dựng công trình thương mại: 17.812,06 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất văn hóa: 4.402,44 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất cơ quan: 6.248,09 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất trường học: 2.038,33 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất dịch vụ: 17.812,06 m<sup>2</sup>
- + Diện tích cây xanh, mặt nước: 63.771,41 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 216.323,11 m<sup>2</sup>

#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Hợp đồng số 02/2021/HĐ-DASĐĐ ngày 09/4/2021 giữa UBND thành phố Lào Cai và Công ty Cổ phần Kosy về việc thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Tiểu khu đô thị mới số 16, thành phố Lào Cai.

### 3.2.10. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐÁ LỎ, THỊ TRẤN QUẢNG HẦU, HUYỆN QUẢNG NINH

#### TỔNG QUAN

- + Vị trí dự án: xã Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình
- + Quy mô dự án: Diện tích đất thực hiện dự án là 6,5 ha
- + Tổng mức đầu tư: 285.013.520.000 đồng
- + Số lô nhà ở Liên kế: 141 lô, tổng diện tích: 28.399,30 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất xây dựng trường mầm non: 2.028,39 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất thương mại dịch vụ: 2.060,25 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất cây xanh đô thị: 2.633,96 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất Cây xanh cách ly: 523,65 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất ở hiện trạng: 3.410,90 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất giao thông: 24.981,03 m<sup>2</sup>



#### CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 39/2021/HĐ-ĐAĐT ngày 09/03/2021.

Trong giai đoạn 2026 - 2027 Công ty dự kiến sẽ triển khai thêm một số dự án bất động sản như Dự án Khu đô thị Kosy Phú Thọ (85 ha), Dự án Kosy Nghệ An (55,6 ha), Dự án Kosy Quảng Ngãi (49,4 ha) và một phần của Dự án Nhà máy điện gió Kosy Bạc Liêu giai đoạn 2 (tổng công suất cả dự án 50MW)

Ngoài ra, trong các năm tiếp theo, Kosy tiếp tục triển khai thêm các dự án bất động sản tại Hà Tĩnh, Hà Nội, Thái Bình, Bến Tre, Long An, Hoà Bình, ... và một số dự án thủy điện, thủy điện tích năng, điện mặt trời, điện gió trên bờ; điện gió ngoài khơi và các dự án năng lượng điện khác.

### 3.2.11 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỐI HAI BÊN ĐƯỜNG NGÔ QUYỀN TẠİ XÃ THẠCH TRUNG THÀNH PHỐ HÀ TĨNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRẦN PHÚ, TỈNH HÀ TĨNH)



#### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Trần Phú, tỉnh Hà Tĩnh.
- + Diện tích: 42,79 ha
- + Tổng mức đầu tư: 796,176 tỷ đồng

#### CƠ SỞ PHÁP LÝ

- + Quyết định số 1994/QĐ-UBND ngày 25/06/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị hai bên đường Ngô Quyền tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;
- + Văn bản số 7228/UBND-XD ngày 29/10/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị hai bên đường Ngô Quyền tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh;
- + Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 06/04/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận nhà đầu tư Khu đô thị hai bên đường Ngô Quyền tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh;

## 3.2.12 DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ KIM ĐỨC VÀ PHƯỢNG LÂU

### CƠ SỞ PHÁP LÝ

+ Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị Kim Đức và Phượng Lâu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

+ Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án;

+ Quyết định số 1335/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị Kim Đức và Phượng Lâu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ;

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3781446276 ngày 17/7/2024 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp cho Công ty Cổ phần Kosy.



### TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Vân Phú, tỉnh Phú Thọ.
- + Diện tích: 85,63 ha
- + Tổng mức đầu tư: 4.707 tỷ đồng

## 3.3. Các công ty con, Công ty liên kết:

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Kosy có 01 Công ty con. Thông tin chung:

- Tên Công ty con: **Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện**

+ Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 3 phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu

+ Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ đồng*)

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200084255 do Sở KH&ĐT tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 21/08/2015, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 27/05/2025.

- Ngành nghề kinh doanh chính:

| STT | Ngành nghề kinh doanh chính  | Mã ngành     |
|-----|--|--------------|
| 1   | Sản xuất điện  | 3511 (chính) |
| 2   | Truyền tải và phân phối điện   | 3512         |
| 3   | Lắp đặt hệ thống điện  | 4321         |
| 4   | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan<br>- Tư vấn thiết kế công trình thủy điện đến 30MW; Tư vấn thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV; Giám sát thi công công trình thủy điện đến 30MW; Giám sát thi công công trình đường dây và trạm biến áp đến 110kV. | 7110         |
| 5   | Xây dựng nhà để ở  | 4101         |
| 6   | Xây dựng công trình đường bộ   | 4212         |
| 7   | Chuẩn bị mặt bằng  | 4312         |

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Sản xuất điện, phân phối điện.

- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hiện là chủ đầu tư 2 dự án Thủy điện trên địa bàn tỉnh Lai Châu bao gồm:

+ Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1 tại xã Sin Súi Hồ và Nậm Xe, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu với công suất 14,5 MW, điện lượng bình quân khoảng 57,414 triệu kWh/năm;

+ Dự án Thủy điện Nậm Pạc 2 tại xã Sin Súi Hồ và Nậm Xe, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu với công suất 16 MW, điện lượng bình quân khoảng 63,638 triệu kWh/năm;

- Tình hình tài chính công ty con năm 2025:

| Chỉ tiêu                   | Năm 2024 (VNĐ)    | Năm 2025 (VNĐ)    |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 1.244.144.158.722 | 1.190.757.917.522 |
| Doanh thu thuần            | 148.316.570.203   | 153.751.361.248   |
| Lợi nhuận từ HĐKD          | 15.887.219.123    | 7.827.545.501     |
| Lợi nhuận khác             | (658.011.862)     | (1.758.468.787)   |
| Lợi nhuận trước thuế       | 15.229.207.261    | 6.069.076.714     |
| Lợi nhuận sau thuế         | 15.229.207.261    | 6.030.674.977     |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 0%                | 0%                |

## 4. Tình hình tài chính

### 4.1. Tình hình tài chính

| Chỉ tiêu                   | Năm 2024          | Năm 2025          | % tăng, giảm |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 4.851.309.115.879 | 4.866.349.020.903 | 0,31%        |
| Doanh thu thuần            | 1.438.926.718.406 | 1.555.287.684.320 | 8,09%        |
| Lợi nhuận từ HĐKD          | 33.392.164.450    | 41.476.679.774    | 24,21%       |
| Lợi nhuận khác             | (1.766.173.644)   | (11.491.216.667)  | 550,63%      |
| Lợi nhuận trước thuế       | 31.625.990.806    | 29.985.463.107    | -5,19%       |
| Lợi nhuận sau thuế         | 21.739.293.790    | 19.067.000.054    | -12,29%      |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 0%                | 0%                | 0%           |

Đơn vị: Đồng

Qua bảng số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 19,07 tỷ đồng, giảm 12,29% so với năm 2024. Lợi nhuận từ HĐKD của công ty năm 2025 đạt 41,47 tỷ, tăng 8,08 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 24,21%. Lợi nhuận khác của công ty năm 2025 lỗ 11,49 tỷ đồng, năm 2024 lỗ 1,76 tỷ (do phát sinh khoản chi phí khác năm 2025 tăng so với năm 2024). Lợi nhuận khác năm 2025 lỗ chủ yếu là do trong năm công ty nhận các quyết định của cơ quan thuế. Tuy lợi nhuận thuần từ HĐKD tăng nhưng lỗ của hoạt động khác giảm dẫn đến Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty giảm 1,64 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 5,19% tuy nhiên chi phí thuế TNDN năm 2025 tăng 1,03 tỷ đồng tương ứng tăng 10,44% dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 2,67 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 12,29%.

Hiện nay, công ty đang trong giai đoạn đẩy mạnh triển khai các dự án mới và gấp rút thực hiện các dự án đang triển khai, vì vậy, trong năm 2025, công ty không thực hiện chia cổ tức, phần lợi nhuận giữ lại sẽ được dùng để tái đầu tư.

## 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Chỉ tiêu   | Năm 2024 | Năm 2025 |
|--|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):</b>           |          |          |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn:                               | 2,46     | 2,25     |
| + Hệ số thanh toán nhanh:                                  | 0,58     | 0,52     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần):</b>                    |          |          |
| + Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | 0,52     | 0,52     |
| + Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                                  | 1,09     | 1,08     |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng):</b>           |          |          |
| + Vòng quay hàng tồn kho                                   | 0,51     | 0,61     |
| + Vòng quay tổng tài sản                                   | 0,30     | 0,32     |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>               |          |          |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                 | 1,51%    | 1,23%    |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                  | 0,94%    | 0,82%    |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                    | 0,45%    | 0,39%    |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | 2,32%    | 2,67%    |

**Về khả năng thanh toán:** Nhìn chung, so với năm 2024, khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2025 có sự biến động theo xu hướng giảm. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn trong năm 2024 là 2,46 lần, giảm xuống còn 2,25 lần vào năm 2025. Nguyên nhân là do trong năm 2025, tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn đều tăng, tuy nhiên tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn nhỏ hơn tốc độ tăng của nợ phải trả, tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn đạt 1,22% trong khi nợ ngắn hạn tăng nhanh với tốc độ tăng 10,51%. Hệ số khả năng thanh toán nhanh năm 2025 đạt 0,52 lần giảm so với năm 2024 (0,58 lần). Nguyên nhân là do tốc độ tăng của tài sản có khả năng thanh khoản nhanh (Tiền và các khoản tương đương tiền, Các khoản phải thu, Các khoản đầu tư và các tài sản ngắn hạn khác) nhỏ hơn tốc độ tăng của của hàng tồn kho và nợ phải trả.

**Về cơ cấu vốn:** Theo cơ cấu vốn năm 2025, tỷ trọng nợ trong tổng tài sản của Công ty đều chiếm trên 50%. Tỷ trọng nợ/tổng tài sản năm 2025 vẫn giữ mức 0,52 lần như năm 2024.

**Về năng lực hoạt động:** Vòng quay hàng tồn kho của Công ty tăng từ 0,51 vòng năm 2024 lên 0,61 vòng năm 2025. Trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, tuy nhiên Vòng quay tổng tài sản của công ty tăng nhẹ từ 0,30 lần năm 2024 lên 0,32 lần năm 2025. Nguyên nhân là do tốc độ tăng của doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ chưa theo kịp tốc độ tăng của tổng tài sản.

**Về khả năng sinh lời:** Năm 2024, tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đặc biệt là hoạt động kinh doanh Bất động sản. Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2025 có sự sụt giảm so với năm trước.

**Nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn 2025 - 2026 của Kosy** là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án bất động sản mới cũng như hoàn thiện, bàn giao các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Dự kiến, các dự án bất động sản của Kosy khi đi vào hoàn thiện và bàn giao trong giai đoạn 2025 - 2026 sẽ mang lại doanh thu tương đối lớn.



## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần

| STT | Nội dung                      | Số lượng (Cổ phần) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------------------|--------------------|-----------|
| 1   | Tổng số cổ phần đang lưu hành | 216.481.335        | 100,00%   |
| 2   | Chuyển nhượng tự do           | 216.481.335        | 100,00%   |
| 3   | Hạn chế chuyển nhượng         | 0                  | 0,00%     |

### 5.2. Cơ cấu cổ đông

| STT | Đối tượng                                      | Số lượng cổ phiếu  | Tỷ lệ sở hữu (%) | Cơ cấu cổ đông   |                 |
|-----|--|--------------------|------------------|------------------|-----------------|
|     |  |                    |                  | Số lượng cổ đông | Tổ chức Cá nhân |
| 1   | <b>Cổ đông Nhà nước</b>                        | <b>0</b>           | <b>0.00</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| 2   | <b>Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI(*)</b>         | <b>59.831</b>      | <b>0.03</b>      | <b>2</b>         | <b>2</b>        |
|     | - Trong nước                                   | 59.831             | 0.03             | 2                | 2               |
|     | - Nước ngoài                                   | 0                  | 0.00             | 0                | 0               |
| 3   | <b>Cổ đông lớn(*)</b>                          | <b>115.738.054</b> | <b>53.46</b>     | <b>3</b>         | <b>1</b>        |
|     | - Trong nước                                   | 115.738.054        | 53.46            | 3                | 1               |
|     | - Nước ngoài                                   | 0                  | 0.00             | 0                | 0               |
| 4   | <b>Công đoàn Công ty</b>                       | <b>0</b>           | <b>0.00</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
|     | - Trong nước                                   | 0                  | 0.00             | 0                | 0               |
|     | - Nước ngoài                                   | 0                  | 0.00             | 0                | 0               |
| 5   | <b>Cổ phiếu quỹ</b>                            | <b>0</b>           | <b>0.00</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| 6   | <b>Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b> | <b>0</b>           | <b>0.00</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| 7   | <b>Cổ đông khác</b>                            | <b>103.683.450</b> | <b>47.89%</b>    | <b>449</b>       | <b>18</b>       |
|     | - Trong nước                                   | 103.118.182        | 47.63%           | 434              | 9               |
|     | - Nước ngoài                                   | 565.268            | 0.26%            | 15               | 9               |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>216.481.335</b> | <b>100.00%</b>   | <b>454</b>       | <b>19</b>       |
|     | - Trong nước                                   | 215.916.067        | 99.74%           | 439              | 10              |
|     | - Nước ngoài                                   | 230.693            | 0.11%            | 15               | 9               |

(\*) Ghi chú:

Ông Nguyễn Việt Cường sở hữu 76.640.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu 35.40% vừa là cổ đông lớn vừa là cổ đông sáng lập của Công ty nên chỉ theo dõi ở mục cổ đông lớn do tính đến nay cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Ngày tháng | Nội dung          | Vốn điều lệ       | Đối tượng phát hành   |
|------------|-------------------|-------------------|---|
| 03/2008    | Thành lập Công ty | 120.000.000.000   |   |
| 07/2011    | Tăng vốn lần 1    | 180.000.000.000   | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu   |
| 12/2015    | Tăng vốn lần 2    | 350.000.000.000   | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu   |
| 05/2016    | Tăng vốn lần 3    | 400.000.000.000   | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu   |
| 03/2017    | Tăng vốn lần 4    | 415.000.000.000   | Phát hành riêng lẻ cho:<br>- Ông Nguyễn Việt Cường  |
| 08/2018    | Tăng vốn lần 5    | 1.037.500.000.000 | Phát hành riêng lẻ cho:<br>- Ông Nguyễn Việt Cường<br>- Bà Nguyễn Thị Hằng<br>- Ông Nguyễn Mạnh Sáu<br>- Ông Nguyễn Trung Kiên<br>- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo<br>- Ông Lương Thế Vũ<br>- CTCP đầu tư Mavico |
| 01/2021    | Tăng vốn lần 6    | 1.089.374.680.000 | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019  |
| 02/2021    | Tăng vốn lần 7    | 1.650.313.350.000 | Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu   |
| 12/2021    | Tăng vốn lần 8    | 2.164.813.350.000 | Phát hành cổ phiếu để hoán đổi  |

### 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty không có cổ phiếu Quỹ.

### 5.5. Các chứng khoán khác

Không có.

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 6.1. Tác động lên môi trường

Công ty luôn chú trọng vào việc giảm thiểu các tác động đến môi trường và xã hội từ việc tiêu dùng năng lượng và xả thải trong hoạt động hàng ngày. Năng lượng tái tạo cũng là một ngành mũi nhọn của Công ty trong tương lai, theo đó Công ty luôn lan tỏa ý thức bảo vệ môi trường bằng các hoạt động nội bộ.

### 6.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt cũng như thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật về môi trường. Do đó trong suốt quá trình hoạt động Công ty chưa từng bị vi phạm hay xử phạt, nhắc nhở do không tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.



### 6.3. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động của công ty tại 31/12/2025 là 49 người với mức lương trung bình năm 2025 ở mức 20.000.000 VNĐ/tháng.

Công ty luôn duy trì chính sách lao động cạnh tranh, nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động:

+ Công ty luôn đảm bảo cho người lao động được hưởng các chế độ về lương và phụ cấp theo quy định của pháp luật, phù hợp với năng lực và trình độ của từng người. Ngoài lương cơ bản, lương theo vị trí, người lao động được hưởng phụ cấp theo bằng cấp, chứng chỉ và năng suất hiệu quả làm việc. Chính sách lương được đánh giá minh bạch, cạnh tranh, nhằm thu hút nhân tài.

+ Song song với chính sách lương minh bạch và cạnh tranh, chính sách khen thưởng, phúc lợi đãi ngộ được áp dụng gắn liền với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho người lao động. Hiệu suất công việc và năng lực nhân sự được đánh giá khách quan, cụ thể và công bằng thông qua cơ chế đánh giá chỉ số hiệu quả KPI.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Chế độ bảo hiểm xã hội: Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động trong Công ty.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

+ Hoạt động đào tạo của người lao động: Năm 2025 số giờ đào tạo trung bình trong Công ty khoảng 20 giờ/ nhân viên (khoảng 60/giờ toàn Công ty), bao gồm cả các chương trình đào tạo nội bộ được thực hiện bởi nhân sự Công ty.

+ Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

### 6.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn hiểu và ý thức rõ ràng về trách nhiệm đóng góp của mình đối với các hoạt động cộng đồng chung của xã hội. Ban lãnh đạo Công ty nỗ lực cân bằng các hoạt động tạo ra lợi nhuận cho các cổ đông Công ty với hoạt động có lợi cho xã hội nói chung. Theo đó, Công ty luôn tích cực và hưởng ứng và lan tỏa các hoạt động quyên góp và có trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình hướng về bão lũ miền Trung, Đông ách Tây Bắc, các chương trình ủng hộ Quỹ phòng chống Covid-19, xây dựng các công trình công ích tại các địa phương, ...



### 6.5. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Mặc dù Công ty chưa có hoạt động đầu tư cụ thể vào các “cổ phiếu xanh”, đội ngũ Phân tích và Tư vấn của Công ty – trong quá trình thực hiện các báo cáo và phân tích của mình – luôn chú trọng hướng tới yếu tố xanh/ bền vững. Công ty đánh giá cao những cổ phiếu của những công ty có quản lý tốt, chú trọng đến đánh giá tác động môi trường, có các hoạt động tích cực thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, hạ chi phí nhờ việc sử dụng năng lượng hợp lý. Đây là các nội dung quan trọng để Công ty hướng tới các nhà đầu tư là khách hàng của mình lưu tâm đến, cũng là cách thể hiện trách nhiệm của Công ty đến các hoạt động xanh của thị trường vốn.

# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

---

# 1. Đánh giá vị thế/so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành

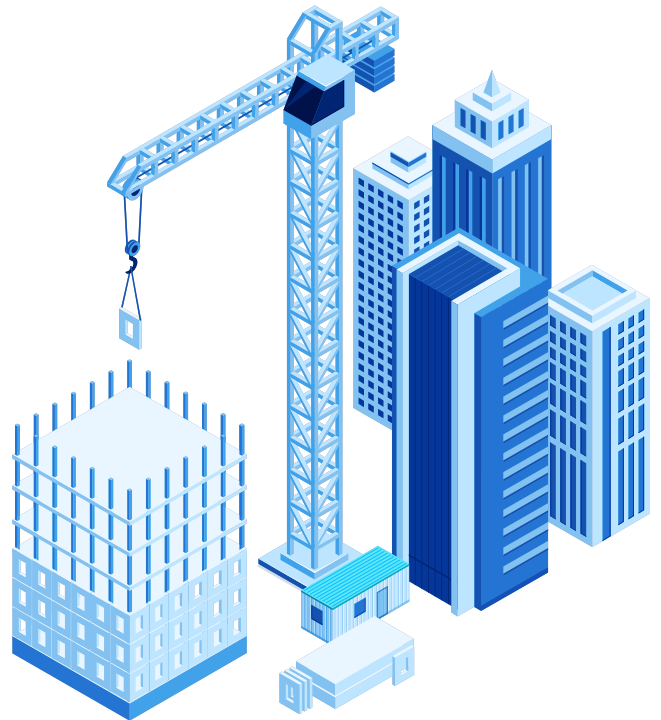
Trong quá trình hoạt động của Công ty luôn gặp sự cạnh tranh gay gắt giữa các từ các đối thủ cùng ngành có quy mô, năng lực tài chính, uy tín và thương hiệu như: Công ty Cổ phần Danko, Công ty Cổ phần Bách Việt.... Tuy nhiên với mục tiêu và chiến lược phát triển của Công ty đã từng bước khẳng định được vị thế của mình tại thị trường Bất động sản, trong năm vừa qua Công ty đã xây dựng được thương hiệu, uy tín đối với khách hàng. Với mục tiêu đến năm 2026 Công ty sẽ hướng tới trở thành Doanh Nghiệp Ngoài Quốc Doanh thuộc Top 200, góp phần tạo công việc cho nhiều lao động và đóng góp cho sự phát triển chung của đất nước.

# 2. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Trong năm 2025, Công ty đã đạt được những tiến bộ đáng ghi nhận như sau:

- Gấp rút hoàn thành các dự án bất động sản cũ, đẩy mạnh triển khai dự án KĐT Kosy Lita Hà Nam, phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; đồng thời tích cực triển khai Dự án Khu nhà ở Thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, Khu đô thị Kosy Riverside Lào Cai, Khu đô thị Kosy Hà Tĩnh... và nhiều dự án khác.
- Tích cực triển khai phát triển thị trường, mở rộng quỹ đất, hoàn thiện pháp lý để tạo tiền đề thực hiện tiếp các dự án mới trong năm 2026;
- Không ngừng kiện toàn, mở rộng và chuyên môn hóa bộ máy hoạt động.

Đứng trước những khó khăn do tình hình kinh tế - xã hội có nhiều biến động toàn thể cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy đã nỗ lực thực hiện đồng bộ các chiến lược và hành động quyết liệt nhằm giữ ổn định doanh thu, góp phần hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do ĐHCĐ giao phó.



| STT | Chỉ tiêu           | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | Tỷ lệ % đạt được |
|-----|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 1   | Tổng doanh thu     | 1.800.000.000.000 | 1.564.487.005.532  | 86,92%           |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế | 118.000.000.000   | 19.067.000.054     | 16,16%           |
| 3   | Cổ tức dự kiến     | 10%               | 0%                 | 0%               |

Đơn vị: Đồng

Tổng doanh thu công ty đạt 1.564,48 tỷ đồng, đạt 86,92% so với kế hoạch đề ra, trong đó Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 1.289,56 tỷ đồng, doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 265,72 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính đạt 9,1 tỷ đồng và thu nhập khác 92,77 triệu đồng.

Năm 2025, tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đặc biệt là hoạt động kinh doanh Bất động sản. Để phấn đấu thực hiện kế hoạch Doanh thu đề ra, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp, chính sách bán hàng phù hợp đồng thời tích cực xử lý nhưng tồn đọng trong năm đã dẫn tới Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 19,06 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ hoàn thành 16,16% so với kế hoạch đề ra.

### 3. Tình hình tài chính

#### a) Tình hình tài sản

| Chỉ tiêu             | Năm 2024          | Năm 2025          | % tăng, giảm |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Tổng giá trị tài sản | 4.851.309.115.879 | 4.866.349.020.903 | 0,31%        |
| Tài sản ngắn hạn     | 3.325.467.396.381 | 3.366.126.458.536 | 1,22%        |
| Tài sản dài hạn      | 1.525.841.719.498 | 1.500.222.562.367 | -1,68%       |

Đơn vị: Đồng

Tổng giá trị tài sản năm 2025 đạt xấp xỉ 4.866,34 tỷ, tăng 0,31% so với năm 2024. Trong đó, Tài sản ngắn hạn chiếm tới 69,17% trong cơ cấu tổng tài sản.

#### CƠ CẤU TÀI SẢN NGẮN HẠN CỦA CÔNG TY TẠI 31/12/2025

| Chỉ tiêu                           | Năm 2024          | Năm 2025          | % chênh lệch | Tỷ trọng năm 2025 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Tài sản ngắn hạn                   | 3.325.467.396.381 | 3.366.126.458.536 | 1,22%        | 100%              |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 41.750.550.309    | 1.428.534.566     | -96,58%      | 0,04%             |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 22.663.230.039    | 23.386.596.151    | 3,19%        | 0,70%             |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 702.406.388.621   | 744.957.220.368   | 6,06%        | 22,13%            |
| Hàng tồn kho                       | 2.546.906.501.180 | 2.582.599.441.384 | 1,40%        | 76,72%            |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 11.740.726.232    | 13.754.666.067    | 17,15%       | 0,41%             |

Đơn vị: Đồng



So với năm 2024, tài sản ngắn hạn của Công ty tăng 1,22%. Hàng tồn kho và Các khoản phải thu ngắn hạn là 2 chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu của Tài sản ngắn hạn của Công ty tại 31/12/2025 với tỷ trọng lần lượt là 76,72% và 22,13%.

Việc tiếp tục hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai dự án mới được ghi nhận dẫn đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại 31/12/2025 của Công ty tăng hơn 35,69 tỷ, đồng nghĩa với chỉ tiêu hàng tồn kho năm 2025 đạt 2.582,59 tỷ đồng, tăng 1,4% so với cùng kỳ năm trước.

Các khoản phải thu ngắn hạn của công ty năm 2025 chiếm tỷ trọng 22,13% trong tổng Tài sản ngắn hạn tăng 6,06% so với năm trước. Các khoản phải thu ngắn hạn năm 2025 do chủ yếu là do gia tăng các khoản ứng trước cho người bán (tạm ứng chi phí thi công hạ tầng dự án).

## CƠ CẤU TÀI SẢN DÀI HẠN CỦA CÔNG TY TẠI 31/12/2025

| Chỉ tiêu                   | Năm 2024          | Năm 2025          | % chênh lệch | Tỷ trọng năm 2025 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Tài sản dài hạn            | 1.525.841.719.498 | 1.500.222.562.367 | -1,68%       | 100%              |
| Các khoản phải thu dài hạn | 40.000.000        | 40.000.000        | 0%           | 0,0%              |
| Tài sản cố định hữu hình   | 1.062.655.318.827 | 1.013.768.752.437 | -4,6%        | 67,58%            |
| Tài sản dở dang dài hạn    | 1.102.314.815     | 10.328.951.354    | 837,02%      | 0,69%             |
| Đầu tư tài chính dài hạn   | 340.274.644.799   | 340.555.644.799   | 0,08%        | 22,70%            |
| Tài sản dài hạn khác       | 121.769.441.057   | 135.529.213.777   | 11,3%        | 9,03%             |

Đơn vị: Đồng

Trong năm tài chính 2025, khoản mục Tài sản cố định hữu hình chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản dài hạn là 67,58%. Giá trị khoản mục tài sản cố định giảm trong năm là do các tài sản đang trong quá trình khấu hao định kỳ.

### b) Tình hình nợ phải trả

| Chỉ tiêu    | Năm 2024          | Năm 2025          | % tăng, giảm |
|-------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Nợ phải trả | 2.532.673.728.732 | 2.528.646.633.702 | -0,16%       |
| Nợ ngắn hạn | 1.352.501.407.554 | 1.494.630.226.346 | 10,51%       |
| Nợ dài hạn  | 1.180.172.321.178 | 1.034.016.407.356 | -12,38%      |

Đơn vị: Đồng

Tổng nợ phải trả năm 2024 đạt 2.532,67 tỷ, tăng 3,12% so với năm 2023. Trong đó, Nợ ngắn hạn tăng 6,59% và Nợ dài hạn giảm nhẹ 0,59%.

## CƠ CẤU NỢ NGẮN HẠN CỦA CÔNG TY TẠI 31/12/2025

| Chỉ tiêu                            | Năm 2024          | Năm 2025          | % chênh lệch | Tỷ trọng năm 2025 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Nợ ngắn hạn                         | 1.352.501.407.554 | 1.494.630.226.346 | 10,51%       | 100%              |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 144.582.804.161   | 133.453.243.485   | -7,7%        | 8,93%             |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 18.579.917.670    | 18.675.588.044    | 0,51%        | 1,25              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 151.511.618.501   | 109.370.075.413   | -27,81%      | 7,32%             |
| Phải trả người lao động             | 3.083.822.380     | 3.805.271.878     | 23,39%       | 0,25%             |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 96.184.216.810    | 152.871.284.198   | 58,94%       | 10,23             |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 36.800.816.744    | 34.273.776.473    | -6,87%       | 2,29%             |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 901.758.211.288   | 1.042.180.986.855 | 15,57%       | 69,73             |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn          | -                 | -                 | -            | -                 |

Đơn vị: Đồng

Trong năm 2025, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu Nợ ngắn hạn của Công ty. Khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của Công ty chiếm tỷ trọng lớn cho thấy Công ty vẫn tiếp tục sử dụng đòn bẩy tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## CƠ CẤU NỢ DÀI HẠN CỦA CÔNG TY TẠI 31/12/2025

| Chỉ tiêu                         | Năm 2024          | Năm 2025          | % chênh lệch | Tỷ trọng năm 2025 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Nợ dài hạn                       | 1.180.172.321.178 | 1.034.016.407.356 | -12,38%      | 100%              |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 18.165.021.304    | 17.440.786.156    | -3,99%       | 1,69%             |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 1.162.007.299.874 | 1.016.575.621.200 | -12,52%      | 98,31%            |

Đơn vị: Đồng

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn chiếm tỷ trọng 98,31% trong tổng cơ cấu Nợ dài hạn của công ty. Chỉ tiêu này giảm đáng kể, giảm 145,43 tỷ tương ứng 12,52% so với năm 2024.

## 4. Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty

Rủi ro tỷ giá là rủi ro phát sinh do sự biến động của tỷ giá làm ảnh hưởng đến giá trị kỳ vọng trong tương lai. Rủi ro này có thể phát sinh trong nhiều hoạt động khác nhau của Ngân hàng cũng như của Doanh nghiệp. Mọi hoạt động mà dòng tiền thu vào phát sinh bằng một loại đồng tiền trong khi dòng tiền chi ra lại phát sinh bằng một loại đồng tiền khác đều chứa đựng nguy cơ rủi ro tỷ giá. Rủi ro tỷ giá là rủi ro thường xuyên gặp phải và đáng lo ngại đối với các Công ty có hoạt động liên quan đến xuất nhập khẩu.

Đối với bản thân Kosy, Công ty không phát sinh các khoản giao dịch liên quan đến ngoại tệ. Đúng dưới khía cạnh bản thân là một Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản và hoạt động thương mại nói riêng, các sản phẩm đầu vào đều lấy từ nguồn cung trong nước nên gần như không có ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty.

## 5. Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh của Công ty

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp nói chung đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay - chi phí sử dụng vốn - trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong chi phí sản xuất kinh doanh và đầu tư của doanh nghiệp. Lượng tiền vay càng lớn, tác động tiêu cực của rủi ro này càng nghiêm trọng. Rủi ro lãi suất là khả năng xảy ra tổn thất của doanh nghiệp khi có sự thay đổi của lãi suất trên thị trường. Rủi ro này phát sinh sẽ ảnh hưởng đến thu nhập kỳ vọng từ tài sản sinh lời hoặc chi phí kỳ vọng từ nguồn vốn phải trả lãi.

Hoạt động kinh doanh của Công ty có nhu cầu vốn lớn để đầu tư vào các dự án dài hạn. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh, Công ty đã chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Nhờ có mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn, Công ty có thể đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí phù hợp.



## 6. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số việc như sau:

- Triển khai thực hiện áp dụng đánh giá kết quả mục tiêu công việc (KPI) theo từng tháng, Quý và năm đối với các Phòng/ ban/ đơn vị trong Công ty; khen thưởng các Phòng/ban/đơn vị đạt kết quả đánh giá KPI cao nhằm khích lệ CBNV tăng động lực làm việc, tăng năng suất lao động;
- Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến CBNV, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;
- Chú trọng công tác tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước; tìm kiếm các đối tác đầu tư tài chính phục vụ SXKD;
- Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho SXKD;
- Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để CBQL đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa; khuyến khích mọi CBNV tìm kiếm ứng viên có chất lượng cho các vị trí chủ chốt.
- Ban hành các quy trình, quy định về an toàn lao động, 5S văn phòng, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

## 7. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trước diễn biến của nền kinh tế của thế giới và Việt Nam, Công ty Cổ phần Kosy xác định tập trung và thực hiện các mục tiêu và kế hoạch phát triển như sau:

- + Đổi mới và phát triển các hình thức tổ chức sản xuất, kinh doanh;
- + Nghiên cứu, ban hành và thực hiện các cơ chế chính sách kinh doanh mới phù hợp với tình hình thị trường cụ thể;
- + Tiếp tục thực hiện các hoạt động từ thiện, xã hội: Tiếp tục thực hiện các hoạt động hướng đến cộng đồng và xã hội, từ thiện gắn liền với công tác xây dựng thương hiệu, phát triển thị trường Công ty.



Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và định hướng phát triển trong tương lai của Công ty, Ban Tổng Giám đốc dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 như sau:

Doanh thu dự kiến:

**1.600.000.000.000 đồng**

Lợi nhuận sau thuế dự kiến:

**100.000.000.000 đồng**

## 8. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):

Không có ý kiến loại trừ, nhấn mạnh, ý kiến khác, ... của Kiểm toán tại BCTC riêng năm 2025, BCTC hợp nhất năm 2025.

## 9. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

### a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn ý thức, trách nhiệm đối với sự phát triển bền vững của Công ty sẽ đồng hành cùng sự phát triển của đất nước. Theo đó các quy định nội bộ của Công ty cũng hướng tới tuyên truyền thực hiện các chương trình tiết kiệm và sử dụng hợp lý mọi nguồn lực năng lượng như: Điện, Nước, Giấy in, Không xả rác thải bừa bãi... Đây không chỉ đơn giản là việc tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, kinh tế, xã hội mà còn là sự đóng góp của Công ty với sự phát triển chung của xã hội.

### b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty đã ban hành chính sách về nhân sự, lao động trong toàn Công ty với quyết tâm xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, xây dựng Công ty trở thành mái nhà chung, an toàn, hạnh phúc để tập thể cán bộ nhân viên được yên tâm làm việc, phát huy năng lực sáng tạo và phát triển sự nghiệp. Tạo điều kiện và hỗ trợ kinh phí tổ chức Đoàn thanh niên, tổ chức Công Đoàn, Đảng bộ Công ty hoạt động tự do, dân chủ. Cam kết đảm bảo quyền tự do tham gia các tổ chức, không có hành động ngăn cản hoặc gây khó dễ.

### c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng và cam kết thực hiện có trách nhiệm xã hội để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty sẽ đồng hành cùng sự lớn mạnh của đất nước.

Theo đó, ngay trong các quy định nội bộ, Công ty luôn phổ biến đến toàn bộ nhân sự thực hiện chương trình tiết kiệm và sử dụng hợp lý mọi nguồn năng lượng như tiết kiệm nước, giấy in, không xả rác thải ra môi trường bừa bãi... Đây không chỉ đơn giản là tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, kinh tế, xã hội, những hành động này còn là sự đóng góp của Công ty đối với xã hội nói chung.

Mặc dù chưa có đủ điều kiện và nhân sự để tổ chức các chương trình có quy mô lớn, tuy nhiên Công ty luôn tích cực, cố gắng góp một phần nhỏ vào các hoạt động được địa phương phát động thông qua các chương trình thiện nguyện và các chương trình ngoài giờ làm việc. Các hoạt động đóng góp này không chỉ gắn kết tình đồng nghiệp, xây dựng văn hóa Công ty, nó còn mang một ý nghĩa lớn lao thể hiện trách nhiệm của Công ty với xã hội.

Chúng tôi hiểu rằng, con người tại nên xã hội, do đó Công ty luôn chú trọng đảm bảo đến đời sống của toàn thể cán bộ nhân viên bằng cơ chế lương thưởng minh bạch, cạnh tranh so với thị trường, tạo điều kiện cho nhân viên cân bằng công việc và gia đình. Do vậy, Công ty cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình vì trách nhiệm và uy tín của doanh nghiệp với xã hội, khách hàng, cổ đông, và đội ngũ nhân sự của mình.



# 04

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

---

# 1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

**Về hoạt động sản xuất kinh doanh:** Năm 2025, Công ty đã có một năm hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều biến động. Trong năm, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên công ty đã nỗ lực và hành động quyết liệt, kịp thời để hướng tới kết quả mà Đại hội đồng cổ đông giao phó. Tuy nhiên, trước các khó khăn chung của thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa đạt được kỳ vọng đề ra.

**Trách nhiệm liên quan đến môi trường và xã hội:** Hội đồng quản trị đánh giá cao các chính sách khuyến khích các ý tưởng sáng tạo tiết kiệm nguyên liệu và tận dụng hiệu quả điện nước đã đi vào thực tế, góp phần giúp giảm thiểu chi phí gia tăng tỷ lệ lợi nhuận cho doanh nghiệp cũng như đóng góp bảo vệ các nguồn tài nguyên và môi trường.

**Về công tác giám sát tài chính và công bố thông tin:** Hội đồng quản trị đánh giá tốt việc thiết lập và mở rộng các mối quan hệ nhằm tìm kiếm và thu hút nguồn vốn cũng như dòng tiền nhằm đáp ứng nhu cầu thanh khoản và mục tiêu tăng trưởng của Công ty. Việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông một cách minh bạch và toàn bộ hoạt động cũng giúp thu hút và duy trì mối quan hệ với các cổ đông tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

# 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Giám sát việc xây dựng kế hoạch kinh doanh vào các dự án trong năm 2025;
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hoàn thành báo cáo đúng thời hạn các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cũng như Báo cáo thường niên theo đúng quy định của pháp luật.



- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan triển khai tập trung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 thành công tốt đẹp theo đúng quy trình, quy định.

- Đề ra phương hướng cho hoạt động của Công ty trong năm và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc lên kế hoạch chi tiết và cụ thể.

# 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Để đạt được mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ tiến hành các biện pháp:

- Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Kosy đồng thời nghiên cứu, thảo luận và đề ra kế hoạch triển khai chi tiết;
- Ổn định hệ thống và phát triển Công ty theo hướng lành mạnh, bền vững, kiểm soát tốt rủi ro;
- Tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng trong năm 2025;
- Tăng cường công tác quan hệ đầu tư, thường xuyên cập nhật tình hình sản xuất kinh doanh lên website của Công ty;
- Chỉ đạo kịp thời và kiên quyết các hoạt động của Ban điều hành trong công tác triển khai và tổ chức Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

---



# Hội đồng quản trị

## a) Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

(Xem danh sách ban điều hành tại mục Thành viên HĐQT).

## b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Kosy có 01 tiểu ban trực thuộc HĐQT là Tiểu ban Kiểm toán nội bộ được phụ trách bởi Thành viên HĐQT độc lập - Ông Nguyễn Công Khánh.

Từ thời điểm bắt đầu hoạt động, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã hỗ trợ các hoạt động quản trị rủi ro của HĐQT, thực hiện việc kiểm toán các hoạt động kinh doanh và quản lý điều hành của Công ty, đưa ra các kiến nghị và đề xuất hướng tới giải quyết triệt để các tồn tại, rủi ro và nâng cao chất lượng các hoạt động kinh doanh.

## c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

- HĐQT đã lãnh đạo Công ty sản xuất kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, mang lại giá trị gia tăng cho cổ đông.

- HĐQT đã chỉ đạo sửa đổi hoàn thiện và ban hành hệ thống quy chế quản trị nội bộ phù hợp với mô hình mới, của công ty đại chúng quy mô lớn.

- HĐQT đã phối hợp chặt chẽ, kịp thời, thường xuyên với Ban Tổng Giám đốc điều hành và Ban Kiểm soát trong việc chỉ đạo thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ và của HĐQT đối với Công ty;

- Mọi vấn đề ra quyết định của HĐQT đều được thảo luận, thông báo đầy đủ, kịp thời, đúng quy định với Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc điều hành;

- Các đề xuất của Ban Tổng giám đốc điều hành đối với HĐQT đều được nghiên cứu, thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời;

- Công ty chấp hành đầy đủ, kịp thời các nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT và các quy định của Nhà nước.

## CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| STT | Số nghị quyết       | Ngày       | Nội dung   | Tỷ lệ thông qua |
|-----|---------------------|------------|--|-----------------|
| 1   | 01/2025/NQ-HĐQT/KOS | 29/03/2025 | Thông qua thảo luận và thông qua phương án cấp tín dụng và các vấn đề liên qua đến việc nhận cấp tín dụng từ ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng | 100%            |
| 2   | 02/2025/NQ-HĐQT/KOS | 14/04/2025 | Thông qua bổ nhiệm Phó tổng giám đốc và ủy quyền Phó tổng giám đốc   | 100%            |
| 3   | 03/2025/NQ-HĐQT/KOS | 14/04/2025 | Thông qua gia hạn thời gian họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024  | 100%            |
| 4   | 04/2025/NQ-HĐQT/KOS | 06/05/2025 | Thông qua tổ chức và chốt Danh sách cổ đông tham dự họp đại hội đồng cổ đông thường niên 2025  | 100%            |
| 5   | 05/2025/NQ-HĐQT/KOS | 08/05/2025 | Thông qua giao dịch giữa Công ty và bên liên quan  | 100%            |
| 6   | 06/2025/NQ-HĐQT/KOS | 09/05/2025 | Thông qua kế hoạch Sản xuất kinh doanh   | 100%            |

| STT | Số nghị quyết        | Ngày       | Nội dung  | Tỷ lệ thông qua |
|-----|----------------------|------------|---|-----------------|
| 7   | 07/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 21/05/2025 | Thông qua vay vốn, sử dụng tài sản bảo đảm làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh                 | 100%            |
| 8   | 08/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 30/6/2025  | Về việc phê duyệt đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025.  | 100%            |
| 9   | 08A/2025/NQ-HĐQT/KOS | 01/07/2025 | Thông qua nội dung vay vốn tại TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam   | 100%            |
| 10  | 09/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 03/09/2025 | Về việc cấp tín dụng và sử dụng tài sản bảo đảm cho khoản vay   | 100%            |
| 11  | 10/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 03/10/2025 | Về việc vay vốn tại Ngân hàng liên doanh Việt Nga (VRB)   | 100%            |
| 12  | 11/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 09/10/2025 | Về việc thông qua nội dung ủy quyền của Chủ tịch HĐQT   | 100%            |
| 13  | 14/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 05/11/2025 | Về việc lấy ý kiến bằng văn bản thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và chốt danh sách cổ đông có quyền tham gia                | 100%            |
| 14  | 15/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 05/11/2025 | Thông qua hạn mức tín dụng ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long  | 100%            |
| 15  | 16/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 05/11/2025 | Thông qua phương án sản xuất kinh doanh và phương án vay vốn lưu động tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam                                     | 100%            |
| 16  | 16A/2025/NQ-HĐQT/KOS | 06/11/2025 | Về việc vay vốn tại Ngân hàng, sử dụng tài sản để thế chấp và cử người đại diện ký kết các giấy tờ liên quan                                      | 100%            |
| 17  | 17/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 26/11/2025 | Về việc bổ sung tài sản bảo đảm đối với khoản vay tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga   | 100%            |
| 18  | 18/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 04/12/2025 | Thông qua hạn mức bảo lãnh trong nước tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long  | 100%            |
| 19  | 18A/2025/NQ-HĐQT/KOS | 20/12/2025 | Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư “Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh)” | 100%            |
| 20  | 20/2025/NQ-HĐQT/KOS  | 29/12/2025 | Thay đổi thông tin đăng ký kinh doanh   | 100%            |

#### **d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Trong năm 2025 các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thay mặt các cổ đông của công ty thực hiện giám sát hoạt động của những người quản lý điều hành, ngăn ngừa các mâu thuẫn và xung đột lợi ích giữa các cổ đông và ban lãnh đạo công ty, nhằm bảo vệ quyền lợi, đồng vốn của các cổ đông.

#### **e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty**

Trong năm 2025 Công ty không có thành viên nào tham gia khóa đào tạo về quản trị Công ty.



# 06

## BAN KIỂM SOÁT

---



# 1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

(Xem danh sách ban điều hành tại Phần II. Tình hình hoạt động trong năm, mục 2. Tổ chức và nhân sự).

## 2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Hiệu quả của công tác giám sát tuân thủ được tăng cường thông qua các hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành đảm bảo tuân thủ với quy định của pháp luật và điều lệ hoạt động của Công ty.
- Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ và Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập, kiểm tra các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty Cổ phần Kosy nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính.
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.
- Đánh giá tình hình đầu tư của Công ty Cổ phần Kosy vào các công ty liên kết. Định kỳ xem xét Báo cáo tài chính quý, bán niên của các công ty này để kiến nghị, đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Kosy.
- Kiểm tra việc chấp hành nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Kosy theo quy định của pháp luật, bao gồm các nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội và các nghĩa vụ tài chính khác.



### CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

| STT | Biên bản họp số     | Ngày tháng | Nội dung làm việc  |
|-----|---------------------|------------|--|
| 1   | 01/2025/BB-BKS/KOS  | 01/04/2025 | Về việc gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên 2025   |
| 2   | 02/2025/BB-BKS/KOS  | 06/05/2025 | Về việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự                          |
| 3   | 03/2025//BB-BKS/KOS | 30/6/2025  | Về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2025                                    |
| 4   | 04/2025//BB-BKS/KOS | 05/11/2025 | Về việc tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ và chốt danh sách cổ đông có quyền tham gia |
| 5   | 05/2025//BB-BKS/KOS | 26/12/2025 | Về việc đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và lên kế hoạch năm 2026                             |



### 3. Các giao dịch, thù lao và lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

#### a) Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Tiền lương, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát năm 2025 được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

| STT              | Bộ phận           | Đơn vị      | Tiền lương và phụ cấp năm 2025 |
|------------------|-------------------|-------------|--------------------------------|
| 1                | Hội đồng quản trị | Đồng        | 1.561.679.999                  |
| 2                | Ban kiểm soát     | Đồng        | 48.000.000                     |
| 3                | Ban Tổng giám đốc | Đồng        | 2.283.956.737                  |
| <b>Tổng cộng</b> |                   | <b>Đồng</b> | <b>3.893.636.736</b>           |

Chi tiết Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong năm 2025:

| STT | Chức danh       | SL | Chi trả năm 2025     | Kế hoạch năm 2026    |
|-----|-----------------|----|----------------------|----------------------|
| 1   | Chủ tịch HĐQT   | 01 | 5.000.000 đồng/tháng | 5.000.000 đồng/tháng |
| 2   | Thành viên HĐQT | 04 | 3.500.000 đồng/tháng | 3.500.000 đồng/tháng |
| 3   | Trưởng BKS      | 01 | 2.000.000 đồng/tháng | 2.000.000 đồng/tháng |
| 4   | Thành viên BKS  | 02 | 1.000.000 đồng/tháng | 1.000.000 đồng/tháng |



## b) Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ và người liên quan

| STT | Họ và tên        | Mối quan hệ  | Giao dịch | SLCP    | Ngày thông báo giao dịch | Ngày báo cáo kết quả |
|-----|------------------|--------------|-----------|---------|--------------------------|----------------------|
| 1   | Nguyễn Việt Hưng | Người nội bộ | Bán       | 123.000 | 18/7/2025                | 31/7/2025            |

## c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và bên liên quan

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                                    | Năm 2024                   | Năm 2025                   |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. CÁ NHÂN</b>  |  |                            |                            |
| <b>Ông Nguyễn Việt Cường</b><br>+ Tạm ứng<br>+ Hoàn ứng  | Chủ tịch HĐQT                                  | -<br>-                     | -<br>-                     |
| <b>Bà Nguyễn Thị Hằng</b><br>+ Tạm ứng<br>+ Hoàn ứng   | Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT | -<br>-                     | -<br>-                     |
| <b>Bà Trần Thị Thu Hoài</b><br>+ Mua cổ phiếu KOS<br>+ Hoàn ứng<br>+ Chi phí hoạt động<br>+ Thanh toán tiền                          | Thành viên Ban Kiểm soát                       | 280.000.000<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>-           |
| <b>II. TỔ CHỨC</b>   |  |                            |                            |
| <b>Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc</b><br>+ Xuất bán hàng hóa<br>+ Thu tiền hàng<br>+ Mua dịch vụ<br>+ Thanh toán tiền mua dịch vụ | CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT  | -<br>-<br>-<br>585.426.363 | -<br>-<br>-<br>-           |
| <b>Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây</b><br>+ Chi hộ<br>+ Thu tiền<br>+ Chi phí thuê xe<br>+ Thanh toán             | Cùng Ban lãnh đạo là Phó Chủ tịch HĐQT         | -<br>-<br>105.600.000<br>- | -<br>-<br>-<br>209.280.000 |

## d) Đánh giá thực hiện các quy định về quản trị công ty

Công ty luôn cập nhật các văn bản có liên quan về tình hình quản trị Công ty của Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán và tuân thủ quy định về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



# 07

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến của kiểm toán

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

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

(Gửi kèm Bản báo cáo thường niên này).

**Nơi nhận:**

- UBCKNN;
- SGDCK TP.HCM;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2026

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA  
DOANH NGHIỆP**



**Chủ tịch Hội đồng quản trị  
NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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



---

*Tháng 3 năm 2026*

**MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

Bổ nhiệm kể từ ngày 14/04/2025

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Quốc Hưng

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

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

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)**

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

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

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

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

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

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



**Nguyễn Việt Cường**  
**Chủ tịch HĐQT**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 514/2026/UHY - BCKT

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Điều hành**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của kiểm toán viên

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



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

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Mẫu số B01-DN/HN

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

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

Mẫu số B01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B02-DN/HN

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Minh Khôi

Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

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

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

Mẫu số B03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chu tịch HĐQT



Nguyễn Minh Khôi

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Mẫu số B09-DN/HN**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

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

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

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

**1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

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

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

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

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

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

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

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

**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

**2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

##### **Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

#### **2.3 NĂM TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

#### **3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

#### **3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

#### **3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

*Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

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

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

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

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

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

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

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

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

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

| <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 - 04                         |
| - Tài sản cố định hữu hình khác   | 3                              |

**3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG**

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

**3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Các chi phí sửa chữa lớn được phân bổ vào năm thứ 3 kể từ thời điểm phát sinh chi phí.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.9 NỢ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

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

**3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.12 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

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

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

**3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

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

**3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

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

*Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

*Doanh thu cho thuê (tiếp)*

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

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

*Doanh thu từ hoạt động tài chính*

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

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

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

**3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

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

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

**3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

#### **3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

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

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

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

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

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

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

#### **3.18 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****8.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,35%/năm - 4,4%/năm; và khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**8.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2025             |                 | 01/01/2025             |                 |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô | 53.093.144.423         | -               | 47.078.144.423         | -               |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình     | 75.000.000.000         | -               | 75.000.000.000         | -               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam          | 66.471.747.648         | -               | 45.056.263.102         | -               |
| - Công ty Cổ phần KPT Việt Nam                      | 60.764.984.686         | -               | 44.869.448.321         | -               |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS                   | 110.442.200.345        | -               | 40.415.800.558         | -               |
| - Các đối tượng khác                                | 87.831.904.437         | -               | 71.863.156.944         | -               |
| <b>Cộng</b>   | <b>453.603.981.539</b> | <b>-</b>        | <b>324.282.813.348</b> | <b>-</b>        |

**12. HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dùng cụ<br>quản lý | Cộng              |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                               | VND                      | VND                 | VND                                   | VND                            | VND               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                     |                                       |                                |                   |
| Tại 01/01/2025                | 885.548.961.344          | 319.576.924.967     | 36.949.069.819                        | 717.170.254                    | 1.242.792.126.384 |
| - Mua trong năm               | -                        | -                   | 3.430.000.000                         | -                              | 3.430.000.000     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                        | -                   | (2.768.961.818)                       | -                              | (2.768.961.818)   |
| Tại 31/12/2025                | 885.548.961.344          | 319.576.924.967     | 37.610.108.001                        | 717.170.254                    | 1.243.453.164.566 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                     |                                       |                                |                   |
| Tại 01/01/2025                | (88.718.732.992)         | (58.782.957.410)    | (32.164.214.206)                      | (470.902.949)                  | (180.136.807.557) |
| - Khấu hao trong năm          | (30.089.947.812)         | (19.841.245.016)    | (2.251.337.370)                       | (134.036.192)                  | (52.316.566.390)  |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                        | -                   | 2.768.961.818                         | -                              | 2.768.961.818     |
| Tại 31/12/2025                | (118.808.680.804)        | (78.624.202.426)    | (31.646.589.758)                      | (604.939.141)                  | (229.684.412.129) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                     |                                       |                                |                   |
| Tại 01/01/2025                | 796.830.228.352          | 260.793.967.557     | 4.784.855.613                         | 246.267.305                    | 1.062.655.318.827 |
| Tại 31/12/2025                | 766.740.280.540          | 240.952.722.541     | 5.963.518.243                         | 112.231.113                    | 1.013.768.752.437 |

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

|   | 31/12/2025             |                                 | 01/01/2025             |                                 |
|---|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| - Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG                            | 48.170.914.038         | 48.170.914.038                  | 10.804.505.518         | 10.804.505.518                  |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô    | 958.694.804            | 958.694.804                     | 31.112.358.609         | 31.112.358.609                  |
| - Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H                      | 4.410.461.789          | 4.410.461.789                   | 30.967.232.360         | 30.967.232.360                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico | 11.442.037.268         | 11.442.037.268                  | -                      | -                               |
| - Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng                   | 4.141.055.926          | 4.141.055.926                   | 4.141.055.926          | 4.141.055.926                   |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long        | 4.323.167.792          | 4.323.167.792                   | 21.577.865.195         | 21.577.865.195                  |
| - Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường         | 3.909.652.000          | 3.909.652.000                   | 3.909.652.000          | 3.909.652.000                   |
| - Các đối tượng khác                                      | 56.097.259.868         | 56.097.259.868                  | 42.070.134.553         | 42.070.134.553                  |
| <b>Cộng</b>   | <b>133.453.243.485</b> | <b>133.453.243.485</b>          | <b>144.582.804.161</b> | <b>144.582.804.161</b>          |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

|   | 31/12/2025            |                                 | 01/01/2025            |                                 |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| - Ông Ninh Mạnh Dũng                                | 6.073.185.668         | 6.073.185.668                   | 2.198.778.385         | 2.198.778.385                   |
| - Ông Nguyễn Văn Xuất                               | 5.711.706.008         | 5.711.706.008                   | 5.711.706.008         | 5.711.706.008                   |
| - Bà Trần Thị Bích Hạnh                             | 2.403.385.873         | 2.403.385.873                   | 2.403.385.873         | 2.403.385.873                   |
| - Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam                | 1.883.974.956         | 1.883.974.956                   | 1.883.974.956         | 1.883.974.956                   |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát | 1.798.525.772         | 1.798.525.772                   | 1.798.525.772         | 1.798.525.772                   |
| - Các đối tượng khác                                | 804.809.767           | 804.809.767                     | 4.583.546.676         | 4.583.546.676                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>18.675.588.044</b> | <b>18.675.588.044</b>           | <b>18.579.917.670</b> | <b>18.579.917.670</b>           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

**20.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**20.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

| Nội dung   | 31/12/2025               |                          | 01/01/2025               |                          | Đơn vị tính: VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     |                          |
| Vay dài hạn (thời gian trên 12 tháng)                  | 1.016.575.621.200        | 1.016.575.621.200        | 63.821.326.629           | 209.253.005.303          | 1.162.007.299.874        |
| Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)          | 296.581.394.723          | 296.581.394.723          | -                        | 127.253.005.303          | 423.834.400.026          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (12)    | 31.349.999.301           | 31.349.999.301           | 31.349.999.301           | -                        | -                        |
| Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)      | 656.172.899.848          | 656.172.899.848          | -                        | 82.000.000.000           | 738.172.899.848          |
| Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (10)        | 2.221.333.328            | 2.221.333.328            | 2.221.333.328            | -                        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long      | 249.994.000              | 249.994.000              | 249.994.000              | -                        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình (11) | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           | -                        | -                        |
| <b>Tổng vay dài hạn và ngắn hạn</b>                    | <b>2.058.756.608.055</b> | <b>2.058.756.608.055</b> | <b>1.499.777.406.678</b> | <b>1.504.786.309.785</b> | <b>2.063.765.511.162</b> |
|  |                          |                          |                          |                          | <b>2.063.765.511.162</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

**(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt:**

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

- Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên 24/12/2020;
- Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sang;
- Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh;
- Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sang, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.

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

- Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng;
- Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay;
- Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên;
- Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

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

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

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu;
- Hạn mức cho vay: 400.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để thực hiện đầu tư Dự án “Khu đô thị 16, TP Lào Cai – Giai đoạn 1”;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng đầu tư có sử dụng đất số 01/2021/HĐ-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”

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

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

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

**(13) Các khoản vay khác**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***21 VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

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

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

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

**21.4 CỔ PHIẾU**

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                          | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí lãi vay        | 99.515.378.693         | 94.510.171.662         |
| - Chi phí tài chính khác | 2.926.457.983          | 6.785.824.003          |
| <b>Cộng</b>              | <b>102.441.836.676</b> | <b>101.295.995.665</b> |

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

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

**27. THU NHẬP KHÁC**

|                  | Năm 2025<br>VND   | Năm 2024<br>VND |
|------------------|-------------------|-----------------|
| - Các khoản khác | 92.779.410        | 20.500          |
|                  | <b>92.779.410</b> | <b>20.500</b>   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**28. CHI PHÍ KHÁC**

|                          | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND      |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Các khoản bị phạt      | 4.187.097.986         | 665.208.787          |
| - Các khoản chi phí khác | 7.396.898.091         | 1.100.985.357        |
|                          | <b>11.583.996.077</b> | <b>1.766.194.144</b> |

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

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

|                               | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND      |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành | 10.918.463.053        | 9.886.697.016        |
|                               | <b>10.918.463.053</b> | <b>9.886.697.016</b> |

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

**32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan cá nhân**

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

**Danh sách các bên liên quan tổ chức**

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

**34.2 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**34.3 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**34.3 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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

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

**35. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

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

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

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

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường



# TẬP ĐOÀN KOSY

## TRỤ SỞ THEO ĐKKD

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu,  
Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

## VĂN PHÒNG GIAO DỊCH

Tầng 6, tòa nhà Hội Nhà báo Việt Nam, Dương Đình Nghệ,  
phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

ĐT: (+84) 24 3783 3660 | Fax: (+84) 24 3783 3661  
Website: [www.kosy.vn](http://www.kosy.vn) | Email: [infor@kosy.vn](mailto:infor@kosy.vn)

## VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN CHI NHÁNH TP. HCM

Lầu 1, số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình,  
Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam