

Số: 55/2026/CBTT-KOS
No: 55/2026/CBTT-KOS

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026
Hanoi, April 29, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

Organization's name: Kosy Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: KOS

Stock code: KOS

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

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

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: infor@kosy.vn

2. **Nội dung của thông tin công bố**

Contents of the information disclosed

Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026

Separate financial statements for the first quarter of 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on April 29, 2026 at the link https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

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



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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026.

Enclosures:

- *Separate financial statements for the first quarter of 2026.*

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 TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
Quý I năm 2026



MỤC LỤC

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo tình hình tài chính riêng | 01 - 02 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 03 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 04 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 05 - 24 |

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng
Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.434.546.076.755 | 3.336.409.955.299 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 1.444.555.034 | 1.134.286.475 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.444.555.034 | 1.134.286.475 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 4 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 732.636.632.668 | 715.929.384.547 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 106.024.263.702 | 145.788.840.925 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 489.138.475.027 | 451.798.925.057 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 137.473.893.939 | 118.341.618.565 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 2.664.766.651.642 | 2.582.599.441.384 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 2.664.766.651.642 | 2.582.599.441.384 |
| 160 | VI. Tài sản ngắn hạn khác | | 13.594.783.659 | 13.360.246.742 |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 8 | 1.322.497.639 | 1.677.924.263 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 11.546.752.515 | 10.956.788.974 |
| 163 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 725.533.505 | 725.533.505 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 788.869.307.074 | 752.269.100.710 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | 7 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| 220 | II. Tài sản cố định | 11 | 5.769.409.558 | 6.075.749.356 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | | 5.769.409.558 | 6.075.749.356 |
| 222 | - Nguyên giá | | 22.166.038.255 | 38.495.918.255 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (16.396.628.697) | (32.420.168.899) |
| 250 | V. Tài sản dở dang dài hạn | 10 | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |
| 260 | VI. Đầu tư tài chính dài hạn | 4 | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 |
| 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 |
| 263 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 |
| 280 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 4.223.415.383.829 | 4.088.679.056.009 |

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 1.845.887.056.666 | 1.713.988.698.354 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.479.156.339.038 | 1.353.585.977.002 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 12 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 13 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 |
| 314 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 14 | 137.727.660.274 | 103.711.225.050 |
| 315 | 4. Phải trả người lao động | | 4.212.277.755 | 2.618.620.404 |
| 316 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 15 | 158.330.499.225 | 150.568.829.274 |
| 320 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 16 | 31.747.214.059 | 31.381.841.164 |
| 321 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 17 | 999.738.390.454 | 937.980.986.855 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | 17 | 366.730.717.628 | 360.402.721.352 |
| 339 | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | 366.730.717.628 | 360.402.721.352 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 18 | 2.377.528.327.163 | 2.374.690.357.655 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| 420 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 212.714.977.163 | 209.877.007.655 |
| 420a | - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | | 209.877.007.655 | 179.700.618.234 |
| 420b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 2.837.969.508 | 30.176.389.421 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.223.415.383.829 | 4.088.679.056.009 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Minh Khôi

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý I năm 2026

| Mã số | CHI TIẾT | Thuyết minh | Quý I năm 2026 | | Quý I năm 2025 | | Lũy kế quý này năm nay | | Lũy kế đến quý này năm trước | |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------------|-----|
| | | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | |
| 10 | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 20 | 218.701.662.208 | 193.889.171.906 | 193.889.171.906 | 218.701.662.208 | 193.889.171.906 | 193.889.171.906 | 193.889.171.906 | |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 12.429.444.514 | 8.835.555.629 | 8.835.555.629 | 12.429.444.514 | 8.835.555.629 | 8.835.555.629 | 8.835.555.629 | |
| 22 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 | 2.171.672.295 | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 | 2.171.672.295 | 2.171.672.295 | |
| 23 | 6. Chi phí tài chính | 22 | 9.039.395.459 | 3.933.378.498 | 3.933.378.498 | 9.039.395.459 | 3.933.378.498 | 3.933.378.498 | 3.933.378.498 | |
| 24 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | 24 | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 | 2.966.132.605 | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 | 2.966.132.605 | 2.966.132.605 | |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 23 | 159.600.000 | 348.195.886 | 348.195.886 | 159.600.000 | 348.195.886 | 348.195.886 | 348.195.886 | |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | 3.495.424.231 | 2.983.326.088 | 2.983.326.088 | 3.495.424.231 | 2.983.326.088 | 2.983.326.088 | 2.983.326.088 | |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.770.391.077 | 3.742.327.452 | 3.742.327.452 | 1.770.391.077 | 3.742.327.452 | 3.742.327.452 | 3.742.327.452 | |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 26 | 1.818.181.818 | - | - | 1.818.181.818 | - | - | - | |
| 32 | 11. Chi phí khác | 25 | 17.638.808 | 206.383.883 | 206.383.883 | 17.638.808 | 206.383.883 | 206.383.883 | 206.383.883 | |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 1.800.543.010 | (206.383.883) | (206.383.883) | 1.800.543.010 | (206.383.883) | (206.383.883) | (206.383.883) | |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 | 3.535.943.569 | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 | 3.535.943.569 | 3.535.943.569 | |
| 51 | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27 | 732.964.579 | 844.547.824 | 844.547.824 | 732.964.579 | 844.547.824 | 844.547.824 | 844.547.824 | |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 2.837.969.508 | 2.691.395.745 | 2.691.395.745 | 2.837.969.508 | 2.691.395.745 | 2.691.395.745 | 2.691.395.745 | |

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Từ ngày 01/01/2026 | Từ ngày 01/01/2025 |
|--|---|---------------------|---------------------|
| | | đến ngày 31/03/2026 | đến ngày 31/03/2025 |
| | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 306.339.798 | 849.948.849 |
| 05 | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | (2.035.366.253) | (2.171.672.295) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | 9.039.395.459 | 37.546.968.690 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 10.881.303.091 | 39.761.188.813 |
| 09 | - Tăng/giảm các khoản phải thu | 3.453.102.159 | 92.452.513.928 |
| 10 | - Tăng/giảm hàng tồn kho | (82.167.210.258) | (46.267.660.844) |
| 11 | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 53.816.158.164 | (5.867.775.822) |
| 12 | - Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ | 355.426.624 | 458.598.760 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | (19.805.960.152) | (38.382.509.854) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | (502.728.999) | - |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (33.969.909.371) | 42.154.354.981 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | (36.906.546.162) | - |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 1.818.181.818 | - |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | (1.361.925.000) | (113.279.914) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 2.645.067.399 | - |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (33.805.221.945) | (113.279.914) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | 1. Tiền thu đi vay | 287.688.233.550 | 235.092.336.533 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | (219.602.833.675) | (280.523.098.382) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 68.085.399.875 | (45.430.761.849) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 310.268.559 | (3.389.686.782) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 1.134.286.475 | 6.068.785.304 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 1.444.555.034 | 2.679.098.522 |

Người lập biểu

Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng



Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần KOSY được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 20 ngày 15/01/2026

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 49 người

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty cổ phần có các đơn vị trực

Địa chỉ

| | |
|--|---|
| Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công | Số nhà 205, tổ 7, phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. |
| Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh | Số 130 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh |
| Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu | Số 44 đại lộ Lê Lợi, Tổ 18, Phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu |

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty cổ phần áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần và các Công ty con ("Tập đoàn") cho Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty cổ phần/ cả Tập đoàn.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp*a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, Công ty cổ phần được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 336.066.928 | 441.028.026 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.108.488.106 | 693.258.449 |
| | <u><u>1.444.555.034</u></u> | <u><u>1.134.286.475</u></u> |

4 - CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 22.103.453.752 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 |
| + Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- CN Thăng Long | 22.103.453.752 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 |
| + Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long | 15.580.544.734 | 15.580.544.734 | 17.925.612.133 | 17.925.612.133 |
| + Ngân hàng TMCP Bảo Việt- CN Sở giao dịch | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Hội Sở | 1.061.925.000 | 1.061.925.000 | - | - |
| | 31.380.000 | 31.380.000 | 31.380.000 | 31.380.000 |
| Đầu tư dài hạn | - | - | - | - |
| | 22.103.453.752 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 |

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,3 - 4,4%/năm. 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. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bảo Việt- CN Sở giao dịch, kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,9%/năm.

4.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào công ty con | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 |
| - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 |
| - Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 |
| | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| | VND | VND |
| a) Bên liên quan | - | - |
| b) Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| - Công ty CP quốc tế Đông Á | 1.100.000 | 16.104.247.494 |
| - Công ty cổ phần Thép Sài Gòn | 11.609.869.357 | - |
| - Các khách hàng khác | 94.413.294.345 | 129.684.593.431 |
| | <u>106.024.263.702</u> | <u>145.788.840.925</u> |

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

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| | VND | VND |
| a) Bên liên quan | | |
| - Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc | 249.100.001 | 249.100.001 |
| b) Bên khác | | |
| - Công ty cổ phần xây dựng Kscons | 110.442.200.345 | 110.442.200.345 |
| - Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam | 60.764.984.686 | 60.764.984.686 |
| - Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô | 53.093.144.423 | 53.093.144.423 |
| - Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình | 75.000.000.000 | 75.000.000.000 |
| - Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam | 66.471.747.648 | 66.471.747.648 |
| - Các đối tượng khác | 123.117.297.924 | 85.777.747.954 |
| | <u>489.138.475.027</u> | <u>451.798.925.057</u> |

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

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| | VND | VND |
| - Ký cược, ký quỹ | 182.957.100 | 182.957.100 |
| - Tạm ứng | 17.221.909.266 | 332.348.626 |
| + Bà Vũ Thị Thương | 24.188.668 | 24.188.668 |
| + Các đối tượng khác | 17.197.720.598 | 308.159.958 |
| - Phải thu khác | 119.817.527.573 | 117.574.812.839 |
| + Công ty TNHH Thông Ngân (1) | 31.416.921.000 | 31.416.921.000 |
| + Ông Nguyễn Đức Trang (2) | 84.382.651.273 | 84.382.651.273 |
| + Các đối tượng khác | 4.017.955.300 | 1.775.240.566 |
| - Thù lao HĐQT, BKS | 251.500.000 | 251.500.000 |
| | <u>137.473.893.939</u> | <u>118.341.618.565</u> |

b) Phải thu dài hạn khác

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Giá trị | Giá trị |
| | VND | VND |
| - Ký cược, ký quỹ | 40.000.000 | 40.000.000 |
| | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |

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

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

8 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

8.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 987.431.858 | - | 1.263.164.794 | - |
| - Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước | 250.860.336 | - | 330.554.024 | - |
| - Kinh phí GPMB | 38.558.755 | - | 38.558.755 | - |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 45.646.690 | - | 45.646.690 | - |
| | 1.322.497.639 | - | 1.677.924.263 | - |

9 . HÀNG TỒN KHO

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Giá mua hàng hóa | 2.986.194.815 | - | - | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |
| | 2.664.766.651.642 | - | 2.582.599.441.384 | - |

Chi tiết

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |
| + Dự án Kosy Sông Công | 111.096.110.050 | - | 113.573.737.400 | - |
| + Dự án Kosy Lào Cai | 483.546.026.033 | - | 426.862.291.352 | - |
| + Dự án Kosy Gia Sàng | 72.490.573.033 | - | 72.490.573.033 | - |
| + Dự án Kosy Bắc Giang | 282.058.392.189 | - | 287.771.865.754 | - |
| + Dự án Kosy Gia Sàng 11 | 465.573.658.947 | - | 463.505.291.958 | - |
| + Dự án Kosy Ninh Bình | 80.924.874.133 | - | 80.185.488.628 | - |
| + Dự án Kosy Hà Nam | 956.761.955.714 | - | 945.926.989.448 | - |
| + Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16 | 160.974.954.264 | - | 144.253.831.869 | - |
| + Các dự án khác | 48.353.912.464 | - | 48.029.371.942 | - |
| | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị VND | Giá trị VND |
| - Dự án điện mặt trời Sơn Mỹ | 259.259.259 | 259.259.259 |
| - Dự án thủy điện tích năng Di Linh | 843.055.556 | 843.055.556 |
| - Văn phòng Rox Tower | 46.133.182.701 | 9.226.636.539 |
| | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 203.640.000 | 37.575.108.001 | 717.170.254 | 38.495.918.255 |
| - Mua trong kỳ | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (16.329.880.000) | - | (16.329.880.000) |
| Số dư cuối kỳ | 203.640.000 | 21.245.228.001 | 717.170.254 | 22.166.038.255 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu kỳ | (203.640.000) | (31.611.589.758) | (604.939.141) | (32.420.168.899) |
| - Khấu hao trong kỳ | - | (278.944.797) | (27.395.001) | (306.339.798) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (16.329.880.000) | - | (16.329.880.000) |
| Số dư cuối kỳ | (203.640.000) | (15.560.654.555) | (632.334.142) | (16.396.628.697) |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | - | 5.963.518.243 | 112.231.113 | 6.075.749.356 |
| Tại ngày cuối kỳ | - | 5.684.573.446 | 84.836.112 | 5.769.409.558 |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.684.573.447 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 12.410.102.727 VND

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| a) Bên liên quan | - | - | - | - |
| b) Bên khác | | | | |
| - Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng | 60.384.655.594 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 | 108.648.886.211 |
| - Công ty cổ phần Tập đoàn MBG | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 |
| - Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam | 6.486.464.038 | 6.486.464.038 | 48.170.914.038 | 48.170.914.038 |
| - Các đối tượng khác | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 |
| | 47.857.916.001 | 47.857.916.001 | 54.437.696.618 | 54.437.696.618 |
| | 60.384.655.594 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 | 108.648.886.211 |

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| a) Bên liên quan | - | - | - | - |
| b) Bên khác | | | | |
| - Công ty cổ phần Bionature Việt Nam | 87.015.641.677 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 | 18.675.588.044 |
| - Ninh Mạnh Dũng | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 |
| - Trần Thị Bích Hạnh | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 |
| - Nguyễn Văn Xuất | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 |
| - Các đối tượng khác | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 |
| | 70.943.389.172 | 70.943.389.172 | 2.603.335.539 | 2.603.335.539 |
| | 87.015.641.677 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 | 18.675.588.044 |

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu kỳ VND | Số phải nộp đầu kỳ VND | Số phải nộp trong kỳ VND | Số đã thực nộp trong kỳ VND | Số phải thu cuối kỳ VND | Số phải nộp cuối kỳ VND |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | - | 19.613.412.441 | - | 4.191.117.779 | - | 15.422.294.662 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 725.533.505 | 11.269.451.261 | 1.732.964.579 | 1.502.728.999 | 725.533.505 | 11.499.686.841 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 700.315.723 | 12.586.917 | 292.659.108 | - | 420.243.532 |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất | - | 72.128.045.625 | 66.769.761.427 | 28.512.371.813 | - | 110.385.435.239 |
| Các loại thuế khác | - | - | - | - | - | - |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | - | - | - | - |
| | 725.533.505 | 103.711.225.050 | 68.515.312.923 | 34.498.877.699 | 725.533.505 | 137.727.660.274 |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu,
Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2026

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Chi phí lãi vay | - | 1.878.140.382 |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động | 158.330.499.225 | 145.661.708.776 |
| Chi phí phải trả khác | - | 3.028.980.116 |
| | <u>158.330.499.225</u> | <u>150.568.829.274</u> |

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

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi tiết theo nội dung | | |
| Kinh phí công đoàn | 180.817.210 | 180.817.210 |
| Bảo hiểm xã hội | 614.246.445 | 339.381.945 |
| Bảo hiểm y tế | 77.664.600 | 28.889.100 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 34.273.600 | 12.715.600 |
| Phải trả về cổ phần hóa | - | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 12.332.205.483 | 12.332.205.483 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 18.508.006.721 | 18.487.831.826 |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh | 17.837.454.824 | 17.837.454.824 |
| - Phải trả khác | 670.551.897 | 650.377.002 |
| | <u>31.747.214.059</u> | <u>31.381.841.164</u> |

17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2026 | | Trong kỳ | | 31/03/2026 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | | | | | | |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| <i>Vay ngắn hạn</i> | | | | | | |
| + Ngân hàng liên doanh Việt Nga- số Giao Dịch | 584.266.448.967 | 584.266.448.967 | 229.180.000.000 | 215.163.166.674 | 598.283.282.293 | 598.283.282.293 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN Đông Anh | 100.250.000.000 | 100.250.000.000 | 54.150.000.000 | 39.400.000.000 | 115.000.000.000 | 115.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh | 29.969.000.000 | 29.969.000.000 | 8.500.000.000 | 8.500.000.000 | 29.969.000.000 | 29.969.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 28.340.000.000 | 28.340.000.000 | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*) | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 | 68.650.000.000 | 68.700.000.000 | 119.950.000.000 | 119.950.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*) | 132.941.902.858 | 132.941.902.858 | 26.840.000.000 | 27.423.166.674 | 132.358.756.184 | 132.358.756.184 |
| + Ngân hàng TMCP Bao Việt - CN Sở giao dịch | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | - | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long | 57.800.000.000 | 57.800.000.000 | 42.700.000.000 | 42.800.000.000 | 57.700.000.000 | 57.700.000.000 |
| + Các cá nhân khác | 13.305.546.109 | 13.305.546.109 | - | - | 13.305.546.109 | 13.305.546.109 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 353.714.537.888 | 353.714.537.888 | 52.138.570.274 | 4.398.000.001 | 401.455.108.161 | 401.455.108.161 |
| + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai | 341.301.757.930 | 341.301.757.930 | 49.452.105.941 | 4.300.000.000 | 386.453.863.871 | 386.453.863.871 |
| + Công ty cổ phần Bionature Việt Nam | 732.293.637 | 732.293.637 | - | - | 732.293.637 | 732.293.637 |
| + Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát | 838.485.618 | 838.485.618 | - | - | 838.485.618 | 838.485.618 |
| + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam | 392.000.004 | 392.000.004 | 98.000.001 | 98.000.001 | 392.000.004 | 392.000.004 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long | 10.450.000.699 | 10.450.000.699 | 2.588.464.332 | - | 13.038.465.031 | 13.038.465.031 |
| | 937.980.986.855 | 937.980.986.855 | 281.318.570.274 | 219.561.166.675 | 999.738.390.454 | 999.738.390.454 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai | 296.581.394.723 | 296.581.394.723 | - | 49.452.105.941 | 247.129.288.782 | 247.129.288.782 |
| + Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc | - | - | 40.508.233.550 | - | 40.508.233.550 | 40.508.233.550 |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 18.000.000.000 | - | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long | 31.349.999.301 | 31.349.999.301 | - | 2.588.464.332 | 28.761.534.969 | 28.761.534.969 |
| + Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam | 2.221.333.328 | 2.221.333.328 | - | 98.000.001 | 2.123.333.327 | 2.123.333.327 |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long | 249.994.000 | 249.994.000 | - | 41.667.000 | 208.327.000 | 208.327.000 |
| | 360.402.721.352 | 360.402.721.352 | 58.508.233.550 | 52.180.237.274 | 366.730.717.628 | 366.730.717.628 |

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Số dư đầu kỳ trước | 2.164.813.350.000 | 179.700.618.234 | 2.344.513.968.234 |
| Tăng vốn trong kỳ trước | - | - | - |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ trước | - | 30.176.389.421 | 30.176.389.421 |
| Số dư cuối kỳ trước | 2.164.813.350.000 | 209.877.007.655 | 2.374.690.357.655 |
| Số dư đầu kỳ này | 2.164.813.350.000 | 209.877.007.655 | 2.374.690.357.655 |
| Tăng vốn trong kỳ này | - | - | - |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ này | - | 2.837.969.508 | 2.837.969.508 |
| Số dư cuối kỳ này | 2.164.813.350.000 | 212.714.977.163 | 2.377.528.327.163 |

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

| | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | | |
| - Vốn góp giảm trong kỳ | | |
| - Vốn góp cuối kỳ | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi | | |

c) Cổ phiếu

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 216.481.335 | 216.481.335 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | | |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 216.481.335 | 216.481.335 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 216.481.335 | 216.481.335 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu,
Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng hóa | 193.290.759.583 | 198.795.915.692 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 37.840.347.139 | 3.928.811.843 |
| | <u>231.131.106.722</u> | <u>202.724.727.535</u> |

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 186.279.676.018 | 191.338.559.674 |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 32.421.986.190 | 2.550.612.232 |
| | <u>218.701.662.208</u> | <u>193.889.171.906</u> |

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 |
| | <u>2.035.366.253</u> | <u>2.171.672.295</u> |

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 |
| Chi phí tài chính khác | - | 967.245.893 |
| | <u>9.039.395.459</u> | <u>3.933.378.498</u> |

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 159.600.000 | 123.150.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | - | 225.045.886 |
| | <u>159.600.000</u> | <u>348.195.886</u> |

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 1.706.972.728 | 989.133.522 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 242.212.731 | 779.707.731 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 3.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.546.238.772 | 1.187.988.963 |
| Chi phí khác bằng tiền | - | 23.495.872 |
| | <u>3.495.424.231</u> | <u>2.983.326.088</u> |

25 . CHI PHÍ KHÁC

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | 17.638.808 | 206.383.883 |
| | <u>17.638.808</u> | <u>206.383.883</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYTầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu,
Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính riêng**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

26 . THU NHẬP KHÁC

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|----------------|-----------------------------|-----------------------|
| Các khoản khác | 1.818.181.818 | - |
| | <u>1.818.181.818</u> | <u>-</u> |

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i> | | |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 732.964.579 | 844.547.824 |
| | <u>732.964.579</u> | <u>844.547.824</u> |

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|---|
| - Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc | Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT |
| - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây | Công ty có Tổng Giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy |

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty cổ phần còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư cuối kỳ

| | <u>Tên giao dịch</u> | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | | VND | VND |
| - Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc | Tạm ứng chi phí dịch vụ | 249.100.001 | 249.100.001 |

Thu nhập của Hội đồng quản trị

| <u>STT</u> | <u>Họ và tên</u> | <u>Chức danh</u> | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|------------|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Ông Nguyễn Việt Cường | Chủ tịch Hội đồng quản trị | 136.710.000 | 112.740.000 |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Hằng | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị | 88.710.000 | 73.740.000 |
| 3 | Ông Đỗ Quốc Việt | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 178.650.000 | 161.940.000 |
| | | | <u>404.070.000</u> | <u>348.420.000</u> |

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

| <u>STT</u> | <u>Họ và tên</u> | <u>Chức danh</u> | <u>Quý I năm 2026</u> | <u>Quý I năm 2025</u> |
|------------|----------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Bà Trần Thị Thu Hoài | Thành viên | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 2 | Bà Trần Thị Thu Hà | Thành viên | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 3 | Ông Hà Việt Hùng | Trưởng BKS | 6.000.000 | 6.000.000 |
| | | | <u>12.000.000</u> | <u>12.000.000</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, Số 136 Hồ Tùng Mậu,
Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

| STT | Họ và tên | Chức danh | Quý I năm 2026 | Quý I năm 2025 |
|-----|---------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc | 123.175.000 | - |
| 2 | Ông Nguyễn Đức Diệp | Phó Tổng Giám đốc | 152.970.000 | 137.910.000 |
| 3 | Ông Nguyễn Việt Thung | Phó Tổng Giám đốc | 112.507.272 | 102.415.218 |
| 4 | Bà Phạm Thị Thắng | Phó Tổng Giám đốc | 138.180.000 | - |
| 5 | Ông Nguyễn Quốc Hưng | Kế toán trưởng | 123.180.000 | 123.090.000 |
| | | | 650.012.272 | 363.415.218 |

28 Số liệu so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025 do công ty tự lập và báo cáo riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY.

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

KOSY JOINT STOCK COMPANY

Quarter I, 2026

INDEX

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

SEPARATE FINANCIAL SITUATION REORT

As at 31 Mar 2026

| Code | ASSETS | Note | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|---|------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. CURRENT ASSETS | | 3.434.546.076.755 | 3.336.409.955.299 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 3 | 1.444.555.034 | 1.134.286.475 |
| 111 | 1. Cash | | 1.444.555.034 | 1.134.286.475 |
| 120 | II. Short-term investments | 4 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 |
| 123 | 1. Held-to-maturity investments | | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 |
| 130 | III. Short-term receivables | | 732.636.632.668 | 715.929.384.547 |
| 131 | 1. Short-term trade receivables | 5 | 106.024.263.702 | 145.788.840.925 |
| 132 | 2. Short-term prepayments to suppliers | 6 | 489.138.475.027 | 451.798.925.057 |
| 135 | 3. Other short-term receivables | 7 | 137.473.893.939 | 118.341.618.565 |
| 140 | IV. Inventories | 9 | 2.664.766.651.642 | 2.582.599.441.384 |
| 141 | 1. Inventories | | 2.664.766.651.642 | 2.582.599.441.384 |
| 160 | V. Other short-term assets | | 13.594.783.659 | 13.360.246.742 |
| 161 | 1. Short-term waiting cost allocation | 8 | 1.322.497.639 | 1.677.924.263 |
| 162 | 2. Deductible VAT | | 11.546.752.515 | 10.956.788.974 |
| 163 | 3. Taxes and other receivables from the State | | 725.533.505 | 725.533.505 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | | 788.869.307.074 | 752.269.100.710 |
| 210 | I. Long-term receivables | 7 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| 215 | 1. Other long-term receivables | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| 220 | II. Fixed assets | 11 | 5.769.409.558 | 6.075.749.356 |
| 221 | 1. Tangible fixed assets | | 5.769.409.558 | 6.075.749.356 |
| 222 | - Historical cost | | 22.166.038.255 | 38.495.918.255 |
| 223 | - Accumulated depreciation | | (16.396.628.697) | (32.420.168.899) |
| 250 | IV. Long-term assets in progress | 10 | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |
| 252 | 1. Construction in progress | | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |
| 260 | V. Long-term investments | 4 | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 |
| 261 | 1. Investments in subsidiaries | | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 |
| 263 | 2. Equity investments in other entities | | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 |
| 280 | TOTAL ASSETS | | 4.223.415.383.829 | 4.088.679.056.009 |

SEPARATE FINANCIAL SITUATION REORT

As at 31 Mar 2026

(Continued)

| Code | CAPITAL | Note | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------|--|------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. LIABILITIES | | 1.845.887.056.666 | 1.713.988.698.354 |
| 310 | I. Current liabilities | | 1.479.156.339.038 | 1.353.585.977.002 |
| 311 | 1. Short-term trade payables | 12 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 |
| 312 | 2. Short-term prepayments from customers | 13 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 |
| 314 | 3. Taxes and other payables to State budget | 14 | 137.727.660.274 | 103.711.225.050 |
| 315 | 4. Payables to employees | | 4.212.277.755 | 2.618.620.404 |
| 316 | 5. Short-term accrued expenses | 15 | 158.330.499.225 | 150.568.829.274 |
| 320 | 6. Other short-term payables | 16 | 31.747.214.059 | 31.381.841.164 |
| 321 | 7. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 17 | 999.738.390.454 | 937.980.986.855 |
| 330 | II. Non-current liabilities | 17 | 366.730.717.628 | 360.402.721.352 |
| 339 | 1. Long-term borrowings and finance lease liabilities | | 366.730.717.628 | 360.402.721.352 |
| 400 | D. OWNER'S EQUITY | 18 | 2.377.528.327.163 | 2.374.690.357.655 |
| 411 | 1. Contributed capital | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| 411a | - Ordinary shares with voting rights | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| 420 | 2. Retained earnings | | 212.714.977.163 | 209.877.007.655 |
| 420a | - Retained earnings accumulated till the end of | | 209.877.007.655 | 179.700.618.234 |
| 420b | - Retained earnings of the current year | | 2.837.969.508 | 30.176.389.421 |
| 440 | TOTAL CAPITAL | | 4.223.415.383.829 | 4.088.679.056.009 |

Hanoi, 29 April 2026

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter 1, 2026

| Code | ITEMS | Note | Quarter 1, 2026 | | Quarter 1, 2025 | | Accumulated this year | | Accumulated last year | |
|------|--|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | | | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering | 19 | 231.131.106.722 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 231.131.106.722 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 |
| 10 | 2. Net revenue from sales of goods and | | 231.131.106.722 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 | 231.131.106.722 | 231.131.106.722 | 202.724.727.535 | 202.724.727.535 |
| 11 | 3. Cost of goods sold and services rendered | 20 | 218.701.662.208 | 218.701.662.208 | 193.889.171.906 | 193.889.171.906 | 218.701.662.208 | 218.701.662.208 | 193.889.171.906 | 193.889.171.906 |
| 20 | 4. Gross profit from sales of goods and | | 12.429.444.514 | 12.429.444.514 | 8.835.555.629 | 8.835.555.629 | 12.429.444.514 | 12.429.444.514 | 8.835.555.629 | 8.835.555.629 |
| 22 | 5. Financial income | 21 | 2.035.366.253 | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 | 2.171.672.295 | 2.035.366.253 | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 | 2.171.672.295 |
| 23 | 6. Financial expense | 22 | 9.039.395.459 | 9.039.395.459 | 3.933.378.498 | 3.933.378.498 | 9.039.395.459 | 9.039.395.459 | 3.933.378.498 | 3.933.378.498 |
| 24 | - In which: Interest expense | | 9.039.395.459 | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 | 2.966.132.605 | 9.039.395.459 | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 | 2.966.132.605 |
| 25 | 7. Selling expense | 23 | 159.600.000 | 159.600.000 | 348.195.886 | 348.195.886 | 159.600.000 | 159.600.000 | 348.195.886 | 348.195.886 |
| 26 | 8. General and administrative expense | 24 | 3.495.424.231 | 3.495.424.231 | 2.983.326.088 | 2.983.326.088 | 3.495.424.231 | 3.495.424.231 | 2.983.326.088 | 2.983.326.088 |
| 30 | 9. Net profit from operating activities | | 1.770.391.077 | 1.770.391.077 | 3.742.327.452 | 3.742.327.452 | 1.770.391.077 | 1.770.391.077 | 3.742.327.452 | 3.742.327.452 |
| 31 | 10. Other income | 26 | 1.818.181.818 | 1.818.181.818 | - | - | 1.818.181.818 | 1.818.181.818 | - | - |
| 32 | 11. Other expense | 25 | 17.638.808 | 17.638.808 | 206.383.883 | 206.383.883 | 17.638.808 | 17.638.808 | 206.383.883 | 206.383.883 |
| 40 | 12. Other profit | | 1.800.543.010 | 1.800.543.010 | (206.383.883) | (206.383.883) | 1.800.543.010 | 1.800.543.010 | (206.383.883) | (206.383.883) |
| 50 | 13. Total net profit before tax | | 3.570.934.087 | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 | 3.535.943.569 | 3.570.934.087 | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 | 3.535.943.569 |
| 51 | 14. Current corporate income tax expense | 27 | 732.964.579 | 732.964.579 | 844.547.824 | 844.547.824 | 732.964.579 | 732.964.579 | 844.547.824 | 844.547.824 |
| 60 | 15. Profit after corporate income tax | | 2.837.969.508 | 2.837.969.508 | 2.691.395.745 | 2.691.395.745 | 2.837.969.508 | 2.837.969.508 | 2.691.395.745 | 2.691.395.745 |

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung



SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWSQuarter 1, 2026
(Indirect method)

| Code ITEMS | From 01/01/2026 to 31/03/2026 | From 01/01/2025 to 31/03/2025 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES | | |
| 01 1. Profits before tax | 3.570.934.087 | 3.535.943.569 |
| 02 2. Adjustment for | | |
| 02 - Depreciation and amortization of fixed assets and | 306.339.798 | 849.948.849 |
| 05 - Gains / loss from investment | (2.035.366.253) | (2.171.672.295) |
| 06 - Interest expense | 9.039.395.459 | 37.546.968.690 |
| 08 3. Operating profit before changes in working capital | 10.881.303.091 | 39.761.188.813 |
| 09 - Increase/Decrease in receivables | 3.453.102.159 | 92.452.513.928 |
| 10 - Increase/Decrease in inventories | (82.167.210.258) | (46.267.660.844) |
| 11 - Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables) | 53.816.158.164 | (5.867.775.822) |
| 12 - Increase/Decrease waiting cost allocation | 355.426.624 | 458.598.760 |
| 14 - Interest paid | (19.805.960.152) | (38.382.509.854) |
| 15 - Corporate income tax paid | (502.728.999) | - |
| 20 Net cash flow from operating activities | (33.969.909.371) | 42.154.354.981 |
| II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES | | |
| 21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets | (36.906.546.162) | - |
| 22 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets | 1.818.181.818 | - |
| 23 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities | (1.361.925.000) | (113.279.914) |
| 24 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities | 2.645.067.399 | - |
| 30 Net cash flow from investing activities | (33.805.221.945) | (113.279.914) |
| III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES | | |
| 33 1. Proceeds from borrowings | 287.688.233.550 | 235.092.336.533 |
| 34 2. Repayment of principal | (219.602.833.675) | (280.523.098.382) |
| 40 Net cash flow from financing activities | 68.085.399.875 | (45.430.761.849) |
| 50 Net cash flows in the period | 310.268.559 | (3.389.686.782) |
| 60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period | 1.134.286.475 | 6.068.785.304 |
| 70 Cash and cash equivalents at the end of the period | 1.444.555.034 | 2.679.098.522 |

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 29 April 2026

Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 1, 2026

1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE JOINT STOCK COMPANY

Form of capital ownership

Kosy Joint Stock Company was established under Decision No 0102681319 first dated 10/03/2008 issued by Hanoi Department of Planning and Investment. Change 20th time January 15, 2026

The Company's head office is located at 24th Floor, Rox Tower Office Building, 136 Ho Tung Mau Street, Phu Dien Ward, Hanoi City, Vietnam.

The Company's contributed charter capital as of 31 March 2026, according to the Business Registration Certificate, is VND 2,164,813,350,000 (in words: Two trillion one hundred sixty-four billion eight hundred thirteen million three hundred fifty thousand dong), divided into 216,481,335 shares with a par value of VND 10,000 per share.

As at 31 Mar 2026, the Company have 49 employees

Business activities

Main business activity of the Company include:

- Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction, details: Real estate consultancy services; real estate advertising services; real estate management services; real estate trading floor services;
- Installation of other construction systems, details: Installation and repair of telecommunications works;
- Other telecommunications activities, details: Lease of telecommunications works;
- Treatment and destruction of hazardous waste;
- Drainage and wastewater treatment, details: Wastewater treatment;
- Real estate business, land use rights belonging to owners, users or leasers, details: Real estate business (Article 3, Law on Real Estate Business 2014);
- The rest of the other business support service activities have not been classified into details: Import and export of business company products;
- Mining of stones, sand, gravel, clay, details: Mining of stones, sand and gravel;
- Mining of other non-ferrous metal ores, details: Mining of ferrous metal minerals, non-ferrous metals, non-ferrous ores, non-ferrous metal ores (except for minerals banned from exploitation);
- Mining of rare metal ores; Iron ore mining;
- Production of products from other non-metallic minerals has not been classified anywhere, details: Production of building materials;
- Wholesale of other materials and installation equipment in construction, details: Purchase and sale of construction
- Restaurants and mobile catering services, details: catering service business, restaurants (excluding bars, karaoke rooms, discotheques);
- Short-term and detailed accommodation services: Hotel business (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Other entertainment activities have not been classified into details: Entertainment area business;
- Travel agents, details: Domestic travel business, international travel business serving tourists, ecotourism (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Site preparation, details: Leveling;
- Wholesale of computers, peripherals and software;
- Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components;
- Architectural activities and technical consultancy related and detailed: Urban and rural planning, interior and exterior design of works; architectural design of civil and industrial works; the overall design of the construction site;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;

- Wholesale of machinery, equipment and spare parts of other machinery, details: Wholesale of machinery, equipment and spare parts of mining and construction machinery; Wholesale of electrical machinery, equipment and electrical materials (generators, electric motors, wires and other equipment used in electrical circuits);
- Wholesale of machinery, equipment and spare parts for textiles, garments, leather and footwear; Wholesale of office machinery, equipment and spare parts (except for computers and peripherals); Wholesale of medical machinery and equipment;
 - Retail of computers, peripherals, software and telecommunications equipment in specialized stores;
 - Road passenger transport in inner cities and suburbs (except for transport by bus);
 - Other road passenger transport, details: Passenger transport by intra-provincial and inter-provincial buses;
 - Construction of other civil engineering works; Construction of other public-utility works; Transport of goods by road; Warehousing and storage of goods; Power generation; Transmission and distribution of electricity, details: Distribution of electricity; Construction of railway works;
 - Loading and unloading of goods, details: Road loading and unloading of goods; Construction of road works;
 - Other supporting services related to transportation, details: Shipment, Freight forwarding; Rental of motor vehicles;
 - Other mining support services; Direct support services for railway transport; Direct support services for road transport;
 - Wholesale metal and metal ore, details: Wholesale metal ore, wholesale iron and steel, wholesale other metals;
 - Rental of machinery, equipment and other tangible items without a driver;
 - College training; Higher education; Master's training;
 - Industrial hygiene and specialized and detailed works: Cleaning houses and industrial cleaning works and services;
 - Landscape care and maintenance services, details: Planting trees, caring for and maintaining parks, flower gardens and other public areas.

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

Normal business and production cycle

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

Corporate structure

| <u>The Joint Stock Company's member entities</u> | <u>Address</u> |
|--|---|
| Kosy Song Cong Urban Management Branch | No. 205, lot 7, Song Cong ward, Thai Nguyen province. |
| Representative office in Ho Chi Minh City | No. 130 Nguyen Cong Tru Street, Ben Thanh Ward, Ho Chi Minh City |
| Representative office in Lai Chau province | No. 44 Le Loi Avenue, Group 18, Tan Phong Ward, Lai Chau Province |

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.
The Joint Stock Company maintains its accounting records in VND.

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Joint Stock Company Joint-stock companies apply the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, of the Ministry of Finance.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

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

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

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Joint Stock Company and its subsidiaries ("Group") Fiscal period from 01/01/2026 to 31/03/2026 in order to gain enough information regarding the financial position, results of operations and cash flows of the Joint Stock Company/ Group.

2.4 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.5 . Foreign currency transactions

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

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

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

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

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

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

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

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

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

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

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

2.8 . Receivables

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Joint Stock Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

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

2.9 . Inventories

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

Net realizable value means the estimated selling price of inventories in a normal production and business period minus (-) the estimated cost for completing the products and the estimated cost needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual.

Method for valuation of work in process at the end of the period:

- The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets and Finance lease fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs increase the expected future economic benefits from the use of the tangible fixed asset beyond the initially assessed standard of performance, these costs are capitalized as an incremental cost of the tangible fixed asset.

Other costs incurred after fixed assets have been put into operation, such as repair, maintenance and overhaul costs, are recognized in the Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

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

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - Buildings, structures | 06 years |
| - Vehicles, Transportation equipment | 06-10 years |
| - Office equipment and furniture | 03-04 years |
| - Other fixed assets | 03 years |

2.11 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.12 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Prepaid expenses of the Joint Stock Company including:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Joint Stock Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 to 03 years.
- Other prepaid expenses are recorded at original cost and allocated over each accounting period based on the nature and extent of each type of expense to select an appropriate method and allocation criteria.

2.13 . Payables

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Joint Stock Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate Financial Statements according

2.14 . Borrowings and finance lease liabilities

The value of finance lease liabilities is recognized at the payable amount equal to the present value of minimum lease payments or the fair value of leased assets.

Borrowings and finance lease liabilities shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

2.15 . Borrowing costs

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

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

2.16 . Accrued expenses

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting period, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as , interest expenses, Accrued expenses temporarily estimated for real estate cost of goods sold... which are recorded to operating expenses of the reporting period.

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

2.17 . Owner's equity

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

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

2.18 Revenue

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits will flow to the Company which can be reliably measured. Revenue is determined as the reasonable value of received or receivable amounts minus (-) trade discount, reductions in the price of goods sold and value of returns of goods sold.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the Joint Stock Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Joint Stock Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

2.19 . Costs of good sold

The recognition of cost of goods sold is matched against revenue in the period and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

2.20 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the period without offsetting against financial income.

2.21 . Corporate income tax

a) Deferred income tax assets and Deferred income tax payable

Deferred income tax assets is determined based on total deductible temporary difference and deductible value transferred to subsequent period of unused taxable losses or preferred taxes. Deferred income tax payable is determined based on taxable temporary difference amount.

Deferred income tax asset and Deferred income tax liability are determined based on prevailing corporate income tax rate (or corporate income tax rate which is estimated to change in the future if the deferred income tax asset or deferred income tax liability are reversed when the new tax rates have been enacted), tax rates and tax laws enacted at the end of accounting period.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded an decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

Deferred income tax assets and Deferred income tax payable shall be offset when setting up the Separate Statement of financial position.

b) Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

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

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

d) Current corporate income tax rate

During the period from January 1, 2026 to March 31, 2026, the Company is entitled corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

2.22 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Joint Stock Company's related parties

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

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Cash on hand | 336.066.928 | 441.028.026 |
| Demand deposits | 1.108.488.106 | 693.258.449 |
| | <u><u>1.444.555.034</u></u> | <u><u>1.134.286.475</u></u> |

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

4.1 Held-to-maturity investments

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Original cost VND | Book value VND | Original cost VND | Book value VND |
| Short-term investments | | | | |
| Term deposits(*) | 22.103.453.752 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 |
| +Vietnam Joint Stock Commercial Bank for the People - Thang Long Branch | 22.103.453.752 | 22.103.453.752 | 23.386.596.151 | 23.386.596.151 |
| + Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank- Thang Long Branch | 15.580.544.734 | 15.580.544.734 | 17.925.612.133 | 17.925.612.133 |
| + Bao Viet Joint Stock Commercial Bank- Stock Exchange Branch | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 | 5.429.604.018 |
| + Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Head Office | 1.061.925.000 | 1.061.925.000 | - | - |
| Long-term investments | 31.380.000 | 31.380.000 | 31.380.000 | 31.380.000 |
| | <u>22.103.453.752</u> | <u>22.103.453.752</u> | <u>23.386.596.151</u> | <u>23.386.596.151</u> |

(*) Savings deposits at Vietnam Public Commercial Joint Stock Bank – Thang Long Branch have terms ranging from 6 months to 12 months, with interest rates ranging from 3.3% to 4.4% per annum. The savings deposit at Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank has a 6 -month term with an interest rate of 3.5% per annum. The savings deposit at Bao Viet Joint Stock Commercial Bank- Stock Exchange Branch has a 4 -month term with an interest rate of 3.9% per annum.

4.2 Equity investments in other entities

| | 31/03/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| | Original cost VND | Fair value VND | Provision VND | Original cost VND | Fair value VND | Provision VND |
| Investments in subsidiaries | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | - | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | - |
| - Hydropower Construction Consulting JSC | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | - | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 | - |
| Investments in others entities | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | - | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | - |
| - Kosy Bac Lieu Wind Power JSC | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | - | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 | - |
| | <u>735.824.400.000</u> | <u>735.824.400.000</u> | - | <u>735.824.400.000</u> | <u>735.824.400.000</u> | - |

The fair value of investments is determined based on their book value, minus any provisions that have been made. The Company has not determined the fair value of these investments because they are not listed, and the Vietnamese Accounting Standards and Enterprise Accounting System do not provide guidance on calculating fair value using valuation techniques. The fair value of these financial instruments may differ from their book value.

5 . TRADE RECEIVABLES

5.1 Short-term trade receivables

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | Value | Value |
| | VND | VND |
| a) Related parties | - | - |
| b) Other parties | | |
| - Dong A International Joint Stock Company | 1.100.000 | 16.104.247.494 |
| - Saigon Steel Joint Stock Company | 11.609.869.357 | - |
| - Other customers | 94.413.294.345 | 129.684.593.431 |
| | <u>106.024.263.702</u> | <u>145.788.840.925</u> |

6 . PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

6.1 Short-term prepayments to suppliers

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | Value | Value |
| | VND | VND |
| a) Related parties | | |
| - Son Phuc Group Joint Stock Company | 249.100.001 | 249.100.001 |
| b) Other parties | | |
| - Kscons Construction Joint Stock Company | 110.442.200.345 | 110.442.200.345 |
| - KPT Vietnam Joint Stock Company | 60.764.984.686 | 60.764.984.686 |
| - Capital Infrastructure Investment and Construction JSC | 53.093.144.423 | 53.093.144.423 |
| - Ninh Binh Construction and Infrastructure JSC | 75.000.000.000 | 75.000.000.000 |
| - Ha Nam Investment - Construction JSC | 66.471.747.648 | 66.471.747.648 |
| - Other customers | 123.117.297.924 | 85.777.747.954 |
| | <u>489.138.475.027</u> | <u>451.798.925.057</u> |

7 . OTHER RECEIVABLES

a) Other short-term receivables

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | Value | Value |
| | VND | VND |
| - Deposit | 182.957.100 | 182.957.100 |
| - Advance | 17.221.909.266 | 332.348.626 |
| + Mrs. Vu Thi Thuong | 24.188.668 | 24.188.668 |
| + Other | 17.197.720.598 | 308.159.958 |
| - Other receivables | 119.817.527.573 | 117.574.812.839 |
| + Thong Ngan Co., Ltd (*) | 31.416.921.000 | 31.416.921.000 |
| + Mr. Nguyen Duc Trang | 84.382.651.273 | 84.382.651.273 |
| + Other | 4.017.955.300 | 1.775.240.566 |
| - Remuneration of the BOD, Supervisory Board | 251.500.000 | 251.500.000 |
| | <u>137.473.893.939</u> | <u>118.341.618.565</u> |

b) Other long-term receivables

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|-----------|-------------------|-------------------|
| | Value | Value |
| | VND | VND |
| - Deposit | 40.000.000 | 40.000.000 |
| | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |

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

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

8 . COSTS WAITING FOR ALLOCATION

8.1 SHORT-TERM WAITING COST ALLOCATION

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Tools and equipment issued for use | 987.431.858 | - | 1.263.164.794 | - |
| - Expenses for purchasing insurance and prepaid services | 250.860.336 | - | 330.554.024 | - |
| - Land clearance compensation expenses | 38.558.755 | - | 38.558.755 | - |
| - Other short-term prepaid expenses | 45.646.690 | - | 45.646.690 | - |
| | 1.322.497.639 | - | 1.677.924.263 | - |

9 . INVENTORIES

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|----------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Goods purchase price | 2.986.194.815 | - | - | - |
| Work in progress | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |
| | 2.664.766.651.642 | - | 2.582.599.441.384 | - |

Details

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|-------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Work in progress | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |
| + Kosy Song Cong | 111.096.110.050 | - | 113.573.737.400 | - |
| + Kosy Lao Cai | 483.546.026.033 | - | 426.862.291.352 | - |
| + Kosy Gia Sang | 72.490.573.033 | - | 72.490.573.033 | - |
| + Kosy Bac Giang | 282.058.392.189 | - | 287.771.865.754 | - |
| + Kosy Gia Sang 11 | 465.573.658.947 | - | 463.505.291.958 | - |
| + Kosy Ninh Binh | 80.924.874.133 | - | 80.185.488.628 | - |
| + Kosy Ha Nam | 956.761.955.714 | - | 945.926.989.448 | - |
| + Lao Cai - Region 16 | 160.974.954.264 | - | 144.253.831.869 | - |
| + Other | 48.353.912.464 | - | 48.029.371.942 | - |
| | 2.661.780.456.827 | - | 2.582.599.441.384 | - |

10 . LONG-TERM UNFINISHED ASSETS

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Original cost | Original cost |
| | VND | VND |
| - Son My Solar Power Project | 259.259.259 | 259.259.259 |
| - Di Linh Hydropower Project | 843.055.556 | 843.055.556 |
| - Rox Tower Office | 46.133.182.701 | 9.226.636.539 |
| | 47.235.497.516 | 10.328.951.354 |

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Machinery, equipment | Vehicles, transportation equipment | Office equipment and furniture | Total |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Original cost | | | | |
| Beginning balance | 203.640.000 | 37.575.108.001 | 717.170.254 | 38.495.918.255 |
| - Purchase in the period | - | - | - | - |
| - Liquidation, disposal | - | (16.329.880.000) | - | (16.329.880.000) |
| Ending balance of the period | 203.640.000 | 21.245.228.001 | 717.170.254 | 22.166.038.255 |
| Accumulated depreciation | | | | |
| Beginning balance | (203.640.000) | (31.611.589.758) | (604.939.141) | (32.420.168.899) |
| - Depreciation in the period | - | (278.944.797) | (27.395.001) | (306.339.798) |
| - Liquidation, disposal | - | (16.329.880.000) | - | (16.329.880.000) |
| Ending balance of the period | (203.640.000) | (15.560.654.555) | (632.334.142) | (16.396.628.697) |
| Net carrying amount | | | | |
| Beginning of the period | - | 5.963.518.243 | 112.231.113 | 6.075.749.356 |
| Ending of the period | - | 5.684.573.446 | 84.836.112 | 5.769.409.558 |

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the period: 5.684.573.447 VND.

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the period: 12.410.102.727 VND

12 . TRADE PAYABLES

12.1 Short-term trade payables

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | Outstanding balance VND | Amount can be paid VND | Outstanding balance VND | Amount can be paid VND |
| a) Related parties | - | - | - | - |
| b) Other parties | 60.384.655.594 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 | 108.648.886.211 |
| - Licogi 13 JSC - Infrastructure Mechanics | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 | 4.141.055.926 |
| - MBG Group Joint Stock Company | 6.486.464.038 | 6.486.464.038 | 48.170.914.038 | 48.170.914.038 |
| - SSD Vietnam Joint Stock Company | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 | 1.899.219.629 |
| - Other | 47.857.916.001 | 47.857.916.001 | 54.437.696.618 | 54.437.696.618 |
| | 60.384.655.594 | 60.384.655.594 | 108.648.886.211 | 108.648.886.211 |

13 . PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

13.1 Short-term prepayments from customers

| | 31/03/2026 | | 01/01/2026 | |
|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | Outstanding balance VND | Amount can be paid VND | Outstanding balance VND | Amount can be paid VND |
| a) Related parties | - | - | - | - |
| b) Other parties | 87.015.641.677 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 | 18.675.588.044 |
| - Bionature Viet Nam JSC | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 |
| - Ninh Manh Dung | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 | 6.073.185.668 |
| - Tran Thi Bich Hanh | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 |
| - Nguyen Van Xuat | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 | 5.711.706.008 |
| - Other | 70.943.389.172 | 70.943.389.172 | 2.603.335.539 | 2.603.335.539 |
| | 87.015.641.677 | 87.015.641.677 | 18.675.588.044 | 18.675.588.044 |

14 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

| | Tax receivable at the beginning of period | Tax payable at the beginning of period | Tax payable in the period | Tax paid in the period | Tax receivable at the end of the period | Tax payable at the end of the period |
|-------------------------------------|---|---|------------------------------|---------------------------|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Value-added tax | - | 19.613.412.441 | - | 4.191.117.779 | - | 15.422.294.662 |
| Corporate income tax | 725.533.505 | 11.269.451.261 | 1.732.964.579 | 1.502.728.999 | 725.533.505 | 11.499.686.841 |
| Personal income tax | - | 700.315.723 | 12.586.917 | 292.659.108 | - | 420.243.532 |
| Land tax and land rental | - | 72.128.045.625 | 66.769.761.427 | 28.512.371.813 | - | 110.385.435.239 |
| Other taxes | - | - | - | - | - | - |
| Fees, charges and other payables | - | - | - | - | - | - |
| | <u>725.533.505</u> | <u>103.711.225.050</u> | <u>68.515.312.923</u> | <u>34.498.877.699</u> | <u>725.533.505</u> | <u>137.727.660.274</u> |

The Joint Stock Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

15 . ACCRUED EXPENSES

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term accrued expenses | | |
| Accrued interest | - | 1.878.140.382 |
| Accrued costs of properties or finished products sold | 158.330.499.225 | 145.661.708.776 |
| Other accrued expenses | - | 3.028.980.116 |
| | <u>158.330.499.225</u> | <u>150.568.829.274</u> |

16 . OTHER PAYABLES

16.1 Other short-term payables

| | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Detailed by content | | |
| Trade union fee, social insurance, health insurance, | 180.817.210 | 180.817.210 |
| Social insurance | 614.246.445 | 339.381.945 |
| Health insurance | 77.664.600 | 28.889.100 |
| Unemployment insurance | 34.273.600 | 12.715.600 |
| Payables on equitization | - | - |
| Short-term deposits, collateral received | 12.332.205.483 | 12.332.205.483 |
| Other payables | 18.508.006.721 | 18.487.831.826 |
| - <i>Tien Minh Trading Company Limited</i> | <i>17.837.454.824</i> | <i>17.837.454.824</i> |
| - <i>Other payables</i> | <i>670.551.897</i> | <i>650.377.002</i> |
| | <u>31.747.214.059</u> | <u>31.381.841.164</u> |

17 . BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

| | 01/01/2026 | | During the period | | 31/03/2026 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Outstanding balance | Amount can be paid | Increase | Decrease | Outstanding balance | Amount can be paid |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Short-term borrowings | | | | | | |
| Short-term loans debts | | | | | | |
| + Vietnam-Russia Joint Venture Bank - Head Office | 584.266.448.967 | 584.266.448.967 | 229.180.000.000 | 215.163.166.674 | 598.283.282.293 | 598.283.282.293 |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Dong Anh Branch | 100.250.000.000 | 100.250.000.000 | 54.150.000.000 | 39.400.000.000 | 115.000.000.000 | 115.000.000.000 |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV) - Ngoc Khanh Branch | 29.969.000.000 | 29.969.000.000 | 8.500.000.000 | 8.500.000.000 | 29.969.000.000 | 29.969.000.000 |
| + Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 28.340.000.000 | 28.340.000.000 | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| + Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank) - Head Office Branch (*) | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 | 68.650.000.000 | 68.700.000.000 | 119.950.000.000 | 119.950.000.000 |
| + Bao Viet Joint Stock Commercial Bank - Transaction Office Branch | 132.941.902.858 | 132.941.902.858 | 26.840.000.000 | 27.423.166.674 | 132.358.736.184 | 132.358.736.184 |
| + Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | - | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| + Other | 57.800.000.000 | 57.800.000.000 | 42.700.000.000 | 42.800.000.000 | 57.700.000.000 | 57.700.000.000 |
| Current portion of long-term debts | | | | | | |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Hoang Mai Branch | 13.305.546.109 | 13.305.546.109 | - | - | 13.305.546.109 | 13.305.546.109 |
| + Bionature Vietnam Joint Stock Company | 353.714.537.888 | 353.714.537.888 | 52.138.570.274 | 4.398.000.001 | 401.455.108.161 | 401.455.108.161 |
| + Hai Phat Real Estate Investment and Trading JSC | 341.301.757.930 | 341.301.757.930 | 49.452.105.941 | 4.300.000.000 | 386.453.863.871 | 386.453.863.871 |
| + Toyota Finance Vietnam One Member Limited Liability Company | 732.293.637 | 732.293.637 | - | - | 732.293.637 | 732.293.637 |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch | 838.485.618 | 838.485.618 | - | - | 838.485.618 | 838.485.618 |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch | 392.000.004 | 392.000.004 | 98.000.001 | 98.000.001 | 392.000.004 | 392.000.004 |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch | 10.450.000.699 | 10.450.000.699 | 2.588.464.332 | - | 13.038.465.031 | 13.038.465.031 |
| | 937.980.986.855 | 937.980.986.855 | 281.318.570.274 | 219.561.166.675 | 999.738.390.454 | 999.738.390.454 |
| b) Long-term borrowings | | | | | | |
| + Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Hoang Mai Branch | 296.581.394.723 | 296.581.394.723 | - | 49.452.105.941 | 247.129.288.782 | 247.129.288.782 |
| + Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Vinh Phue Branch | - | - | 40.508.233.550 | - | 40.508.233.550 | 40.508.233.550 |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Hoa Binh Branch | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 18.000.000.000 | - | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| + Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch | 31.349.999.301 | 31.349.999.301 | - | 2.588.464.332 | 28.761.534.969 | 28.761.534.969 |
| + Toyota Finance Vietnam One Member Limited Liability Company | 2.221.333.328 | 2.221.333.328 | - | 98.000.001 | 2.123.333.327 | 2.123.333.327 |
| + Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch | 249.994.000 | 249.994.000 | - | 41.667.000 | 208.327.000 | 208.327.000 |
| | 360.402.721.352 | 360.402.721.352 | 58.508.233.550 | 52.180.237.274 | 366.730.717.628 | 366.730.717.628 |

18 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

| | Contributed capital | Retained earnings | Total |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Beginning balance of previous period | 2.164.813.350.000 | 179.700.618.234 | 2.344.513.968.234 |
| Increase in capital | - | - | - |
| Profit/(loss) of the previous period | - | 30.176.389.421 | 30.176.389.421 |
| Ending balance of previous period | 2.164.813.350.000 | 209.877.007.655 | 2.374.690.357.655 |
| Increase in capital of this period | 2.164.813.350.000 | 209.877.007.655 | 2.374.690.357.655 |
| Increase in capital of this period | - | - | - |
| Profit/(loss) of the current period | - | 2.837.969.508 | 2.837.969.508 |
| Ending balance of current period | 2.164.813.350.000 | 212.714.977.163 | 2.377.528.327.163 |

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

| | Quarter I, 2026 | Quarter I, 2025 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Owner's invested capital | | |
| - At the beginning of the period | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Increase in the period | | |
| - Decrease in the period | | |
| - At the end of the period | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Dividend paidt in the period | | |

c) Share

| | 31/03/2026 | 01/01/2026 |
|---|-------------|-------------|
| Quantity of authorized issuing shares | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Quantity of issued shares | 216.481.335 | 216.481.335 |
| - Common shares | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Quantity of repurchased shares | - | - |
| Quantity of circulated shares | 216.481.335 | 216.481.335 |
| - Common shares | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Par value per stock: VND 10.000 / stock | | |

Kosy Joint Stock Company

 24th Floor, Rox Tower Office Building, 136 Ho Tung Mau
 Street, Phu Dien Ward, Hanoi City, Vietnam.

Separate Financial Statements

Fiscal period from 01/01/2026 to 31/03/2026

| 19 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Revenue from sale of goods | 193.290.759.583 | 198.795.915.692 |
| Revenue from business of properties | 37.840.347.139 | 3.928.811.843 |
| | <u>231.131.106.722</u> | <u>202.724.727.535</u> |
| 20 . COST OF GOODS SOLD | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Cost of goods sold | 186.279.676.018 | 191.338.559.674 |
| Cost of finished goods sold | 32.421.986.190 | 2.550.612.232 |
| | <u>218.701.662.208</u> | <u>193.889.171.906</u> |
| 21 . FINANCIAL INCOME | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Interest income | 2.035.366.253 | 2.171.672.295 |
| | <u>2.035.366.253</u> | <u>2.171.672.295</u> |
| 22 . FINANCIAL EXPENSES | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Interest expenses | 9.039.395.459 | 2.966.132.605 |
| Other financial expenses | - | 967.245.893 |
| | <u>9.039.395.459</u> | <u>3.933.378.498</u> |
| 23 . SELLING EXPENSES | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Labour expenses | 159.600.000 | 123.150.000 |
| Expenses of outsourcing services | - | 225.045.886 |
| | <u>159.600.000</u> | <u>348.195.886</u> |
| 24 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Labour expenses | 1.706.972.728 | 989.133.522 |
| Depreciation expenses | 242.212.731 | 779.707.731 |
| Tax, Charge, Fee | - | 3.000.000 |
| Expenses of outsourcing services | 1.546.238.772 | 1.187.988.963 |
| Other expenses in cash | - | 23.495.872 |
| | <u>3.495.424.231</u> | <u>2.983.326.088</u> |
| 25 . OTHER EXPENSES | | |
| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
| | VND | VND |
| Fines | 17.638.808 | 206.383.883 |
| | <u>17.638.808</u> | <u>206.383.883</u> |

26 . OTHER INCOME

| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
|--------|------------------------|------------------------|
| Others | <u>1.818.181.818</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.818.181.818</u> | <u>-</u> |

27 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

| | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Corporate income tax from business activities</i> | | |
| Current corporate income tax expense | <u>732.964.579</u> | <u>844.547.824</u> |
| | <u>732.964.579</u> | <u>844.547.824</u> |

28 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

| <u>Related parties</u> | <u>Relation</u> |
|--|---|
| - Son Phuc Joint Stock Company Group | A company owned by a close family member of the Chairman of the Board of Directors. |
| - Dong Tay Infrastructure Development Consulting JSC | A company with a General Director who is also the Vice Chairman of the Board of Directors of Kosy JSC |

Except for the information with related parties are presented at Notes above, the Joint Stock Company has the transactions during the period and balances with related parties as follows:

Balance

| | <u>Transaction name</u> | <u>31/03/2026</u> | <u>01/01/2026</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | VND | VND |
| - Son Phuc Joint Stock Company Group | Advance payment for services | 249.100.001 | 249.100.001 |

Remuneration to members of Board of Management:

| <u>No.</u> | <u>Name</u> | <u>Title</u> | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
|------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Mr. Nguyen Viet Cuong | Chairman | 136.710.000 | 112.740.000 |
| 2 | Ms. Nguyen Thi Hang | Vice Chairman | 88.710.000 | 73.740.000 |
| 3 | Mr. Do Quoc Viet | Member and Deputy General Director | 178.650.000 | 161.940.000 |
| | | | <u>404.070.000</u> | <u>348.420.000</u> |

Remuneration to members of Supervisory Board

| <u>No.</u> | <u>Name</u> | <u>Title</u> | <u>Quarter I, 2026</u> | <u>Quarter I, 2025</u> |
|------------|-----------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Ms. Tran Thi Thu Hoai | Member | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 2 | Ms. Tran Thi Thu Ha | Member | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 3 | Mr. Ha Viet Hung | Head | 6.000.000 | 6.000.000 |
| | | | <u>12.000.000</u> | <u>12.000.000</u> |

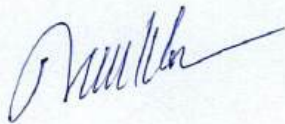
Salary of General Director and other managers:

| No. | Name | Tittle | Quarter I, 2026 | Quarter I, 2025 |
|-----|----------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | VND | VND |
| 1 | Ms. Nguyen Thi Phuong Thao | Deputy General Manager | 123.175.000 | - |
| 2 | Mr. Nguyen Duc Diep | Deputy General Manager | 152.970.000 | 137.910.000 |
| 3 | Mr. Nguyen Viet Thung | Deputy General Manager | 112.507.272 | 102.415.218 |
| 4 | Ms. Pham Thi Thang | Deputy General Manager | 138.180.000 | - |
| 5 | Mr. Nguyen Quoc Hung | Chief accountant | 123.180.000 | 123.090.000 |
| | | | 650.012.272 | 363.415.218 |

28 Corresponding figures

The corresponding figures are figures in the separate financial statements from January 1st, 2025 to March 31, 2025 and for the fiscal year ended as at 31 December 2025, which was audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 29 April 2026
Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong