

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy

- Mã chứng khoán: KOS
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/08/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật 2



Nguyễn Việt Cường



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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Kosy (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đã được soát xét.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

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

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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



Nguyễn Việt Cường

Chủ tịch HĐQT

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 1046/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Kosy
Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026*

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 45 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.528.248.236.973	3.336.409.955.299
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	6.299.369.544	1.134.286.475
Tiền	111		4.961.429.337	1.134.286.475
Các khoản tương đương tiền	112		1.337.940.207	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	19.291.373.703	23.617.392.380
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		19.291.373.703	23.617.392.380
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		718.898.087.438	715.698.588.318
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	188.881.831.357	145.788.840.925
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	12	411.763.273.352	451.798.925.057
Phải thu ngắn hạn khác	135	8	118.252.982.729	118.110.822.336
IV. Hàng tồn kho	140		2.778.487.142.103	2.582.599.441.384
Hàng tồn kho	141	9	2.778.487.142.103	2.582.599.441.384
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.272.264.185	13.360.246.742
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	1.051.047.797	1.677.924.263
Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.221.216.388	10.956.788.974
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	-	725.533.505
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		788.562.967.276	752.269.100.710
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	215		40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.463.069.760	6.075.749.356
Tài sản cố định hữu hình	221	13	5.463.069.760	6.075.749.356
- Nguyên giá	222		22.166.038.255	38.495.918.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.702.968.495)	(32.420.168.899)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		47.235.497.516	10.328.951.354
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	10	47.235.497.516	10.328.951.354
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	735.824.400.000	735.824.400.000
Đầu tư vào công ty con	261		514.500.000.000	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		221.324.400.000	221.324.400.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.316.811.204.249	4.088.679.056.009

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 30/06/2026
Mẫu số B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.915.478.791.820	1.713.988.698.354
I. Nợ ngắn hạn	310		1.452.227.627.607	1.353.585.977.002
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	199.045.400.576	108.648.886.211
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	31.282.378.079	18.675.588.044
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	194.945.373.030	103.711.225.050
Phải trả người lao động	315		6.785.949.747	2.618.620.404
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	189.827.716.230	150.568.829.274
Phải trả ngắn hạn khác	320	19	31.827.165.907	31.381.841.164
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	15	798.513.644.038	937.980.986.855
II. Nợ dài hạn	330		463.251.164.213	360.402.721.352
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	15	463.251.164.213	360.402.721.352
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	2.401.332.412.429	2.374.690.357.655
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		236.519.062.429	209.877.007.655
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		209.625.507.655	179.700.618.234
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		26.893.554.774	30.176.389.421
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.316.811.204.249	4.088.679.056.009

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



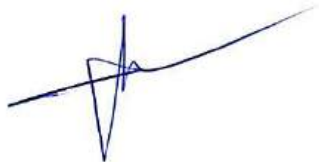
Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

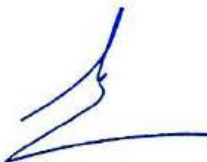
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	655.963.971.520	589.465.019.763
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		655.963.971.520	589.465.019.763
4. Giá vốn hàng bán	11	22	584.475.731.958	540.012.944.652
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		71.488.239.562	49.452.075.111
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	4.337.027.417	4.057.160.403
8. Chi phí tài chính	23	24	25.935.584.943	21.456.168.592
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		19.813.215.239	19.700.010.609
9. Chi phí bán hàng	25	25	3.810.631.757	1.194.356.884
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	7.076.096.280	9.728.803.748
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.002.953.999	21.129.906.290
12. Thu nhập khác	31	27	1.818.181.818	-
13. Chi phí khác	32	28	5.194.001.483	2.529.922.404
14. Lợi nhuận khác	40		(3.375.819.665)	(2.529.922.404)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.627.134.334	18.599.983.886
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	8.733.579.560	4.471.479.258
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26.893.554.774	14.128.504.628

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		35.627.134.334	18.599.983.886
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		612.679.596	1.699.897.698
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(6.155.209.235)	(4.057.160.403)
Chi phí đi vay	06		19.813.215.239	19.700.010.609
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49.897.819.934	35.942.731.790
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.021.355.451	74.458.963.902
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(227.927.501.632)	(16.354.098.530)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		261.666.354.835	(57.161.249.206)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		626.876.466	789.651.634
Chi phí đi vay đã trả	14		(19.813.215.239)	(24.134.995.008)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(502.728.999)	(4.558.464.890)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		73.968.960.816	8.982.539.692
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(36.906.546.162)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.361.925.000)	(2.222.740.572)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.880.051.507	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.203.352.925	5.303.865.922
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.185.066.730)	3.081.125.350
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		767.584.562.448	597.928.733.795
Tiền trả nợ gốc vay	34		(804.203.373.465)	(601.520.822.139)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(36.618.811.017)	(3.592.088.344)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		5.165.083.069	8.471.576.698
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.134.286.475	6.068.785.304
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	6.299.369.544	14.540.362.002

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Thơ



Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Việt Cường

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về thông tin của Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 20 ngày 15/01/2026. Theo đó, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp 0102681319 tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 24 tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 30/06/2026 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 44 người (tại ngày 01/01/2026 là 50 người).

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

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

CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

Như đã trình bày tại “Thuyết minh số 35 - Số liệu so sánh”, kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC). Theo đó, khoản dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn được phân loại lại từ khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” sang khoản mục “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn” (chi tiết tại Thuyết minh số 6).

Đây là thay đổi về phân loại trình bày, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh hay lưu chuyển tiền tệ của kỳ so sánh. Ngoài nội dung nêu trên, việc áp dụng Thông tư này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách kế toán và số liệu đã được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng. Do đó, số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 công ty con:

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

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

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

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

Trong kỳ, thị trường Bất động sản vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhu cầu mua Bất động sản của nhà đầu tư giảm sút, cùng hàng loạt khó khăn và vướng mắc về chính sách cần được Chính phủ tháo gỡ, kết hợp nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng còn nhiều biến động. Trong bối cảnh đó, trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định Nhà nước để đủ điều kiện bàn giao Bất động sản cho các Khách hàng, kết hợp hoạt động thương mại hàng hóa (chủ yếu là các vật liệu xây dựng phục vụ các nhà thầu thực hiện xây dựng) để tạo lợi nhuận đủ bù đắp chi phí vận hành Công ty.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên Báo cáo tài chính là đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*Đầu tư vào Công ty con*

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

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

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (iv) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

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

HÀNG TỒN KHO

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

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

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

Giá xuất kho đối với hàng hóa được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Đối với các loại hàng tồn kho khác, giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập.

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

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

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

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

CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn; và
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước.

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

CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty;
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán;

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

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

GHI NHẬN CHI PHÍ

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

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

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

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

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại Thuyết minh số 32.

BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	4.214.768.144	441.028.026
- Tiền gửi không kỳ hạn	746.661.193	693.258.449
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	78.780.845	510.984.309
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	4.770.216	73.092.930
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	590.602.348	2.903.274
+ Các ngân hàng khác	72.507.784	106.277.936
- Tương đương tiền	1.337.940.207	-
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	1.337.940.207	-
Cộng	6.299.369.544	1.134.286.475

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (1)	19.291.373.703	19.291.373.703	23.617.392.380	23.617.392.380
+ Tiền gốc	19.291.373.703	19.291.373.703	23.617.392.380	23.617.392.380
+ Tiền lãi	12.714.299.746	12.714.299.746	18.109.423.255	18.109.423.255
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam- Chi nhánh Thăng Long (2)	12.362.553.020	12.362.553.020	17.925.612.133	17.925.612.133
+ Tiền gốc	351.746.726	351.746.726	183.811.122	183.811.122
+ Tiền lãi	5.480.414.462	5.480.414.462	5.476.498.338	5.476.498.338
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở	5.429.604.018	5.429.604.018	5.429.604.018	5.429.604.018
+ Tiền gốc	50.810.444	50.810.444	46.894.320	46.894.320
+ Tiền lãi	31.557.447	31.557.447	31.470.787	31.470.787
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch (3)	31.380.000	31.380.000	31.380.000	31.380.000
+ Tiền gốc	177.447	177.447	90.787	90.787
+ Tiền lãi	1.065.102.047	1.065.102.047	-	-
+ Tiền gốc	1.061.925.000	1.061.925.000	-	-
+ Tiền lãi	3.177.047	3.177.047	-	-
Cộng	19.291.373.703	19.291.373.703	23.617.392.380	23.617.392.380

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,9 - 4,3%/năm;

(2) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,4%/năm;

(3) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,9%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện (1)	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 (1)	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (2)	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 (2)	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
Cộng	735.824.400.000	735.824.400.000	-	735.824.400.000	735.824.400.000	-

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 30/06/2026 là 350.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2026, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 30/06/2026 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2026, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND	
Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
188.881.831.357	-	145.788.840.925	-
14.568.048.366	-	9.597.730.632	-
18.224.028.699	-	16.104.247.494	-
5.518.761.764	-	22.262.761.764	-
-	-	12.887.550.144	-
150.570.992.528	-	84.936.550.891	-
188.881.831.357	-	145.788.840.925	-

Phải thu khách hàng khác

- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Đại Phát
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á
- Công ty Cổ phần Văn Phong Toàn Cầu
- Công ty TNHH Văn Phong Holding
- Các đối tượng khác

Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24 tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn,
Thanh phố Hà Nội, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	118.252.982.729	118.110.822.336
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
- Tạm ứng	422.929.038	332.348.626
- Phải thu khác	117.647.096.591	117.344.016.610
+ 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	1.847.524.318	1.544.444.337
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từng trước	-	251.500.000
Cộng	118.252.982.729	118.110.822.336

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tầng 24 tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.778.487.142.103	-	2.582.599.441.384	-
- Dự án Kosy Hà Nam	892.127.059.762	-	945.926.989.448	-
- Dự án Kosy Bắc Giang	272.344.481.137	-	287.771.865.754	-
- Dự án Kosy Gia Sàng 11	499.622.559.955	-	463.505.291.958	-
- Dự án Kosy Sông Công	139.413.778.074	-	113.573.737.400	-
- Dự án Kosy Lào Cai	442.626.247.677	-	426.862.291.352	-
- Dự án tiểu khu 16	329.915.637.369	-	144.253.831.869	-
- Các dự án khác	202.437.378.129	-	200.705.433.603	-
Cộng	2.778.487.142.103	-	2.582.599.441.384	-

(*) Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 11, Kosy Hà Nam được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại thuyết minh số 15).

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	795.675.703	1.263.164.794
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	171.166.649	330.554.024
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	84.205.445	38.558.755
- Khác	-	45.646.690
Cộng	1.051.047.797	1.677.924.263

12. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	249.100.001	249.100.001
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
Trả trước cho người bán khác	411.514.173.351	451.549.825.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	111.753.518.574	110.442.200.345
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	11.123.822.000	60.764.984.686
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	43.093.144.423	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 Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	66.471.747.648	66.471.747.648
- Các đối tượng khác	104.071.940.706	85.777.747.954
Cộng	411.763.273.352	451.798.925.057

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư tại 01/01/2026	203.640.000	37.575.108.001	717.170.254	38.495.918.255
Thanh lý, nhượng bán	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư tại 30/06/2026	203.640.000	21.245.228.001	717.170.254	22.166.038.255
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	203.640.000	12.374.102.727	169.270.254	12.747.012.981
Giá trị hao mòn lũy kế	(203.640.000)	(31.611.589.758)	(604.939.141)	(32.420.168.899)
Số dư tại 01/01/2026	-	(557.889.594)	(54.790.002)	(612.679.596)
Khấu hao trong kỳ	-	16.329.880.000	-	16.329.880.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(15.839.599.352)	(659.729.143)	(16.702.968.495)
Số dư tại 30/06/2026	(203.640.000)	(15.839.599.352)	(659.729.143)	(16.702.968.495)
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	-	5.963.518.243	112.231.113	6.075.749.356
Tại 30/06/2026	-	5.405.628.649	57.441.111	5.463.069.760

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 5.405.628.649 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 5.963.518.245 đồng).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026	
	VND		VND		VND	
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế giá trị gia tăng	19.613.412.441	-	5.873.906.958	9.318.546.568	16.168.772.831	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.269.451.261	-	8.008.046.055	502.728.999	18.774.768.317	-
- Thuế thu nhập cá nhân	700.315.723	-	59.074.226	549.623.165	209.766.784	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	-	725.533.505	725.533.505	-	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	72.128.045.625	-	116.203.040.667	28.539.021.194	159.792.065.098	-
Cộng	103.711.225.050	725.533.505	130.869.601.411	38.909.919.926	194.945.373.030	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2026 VND	Trong kỳ (VND)		01/01/2026 VND
		Tăng	Giảm	
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	798.513.644.038	665.077.666.902	804.545.009.719	937.980.986.855
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>564.606.831.368</i>	<i>520.475.159.176</i>	<i>533.806.961.692</i>	<i>577.938.633.884</i>
- Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	106.668.115.952	97.530.000.000	91.111.884.048	100.250.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh (2)	29.319.000.000	29.410.602.202	30.060.602.202	29.969.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	120.000.000.000	119.999.999.034	119.999.999.034	120.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (5)	131.733.673.971	130.739.113.971	131.947.342.858	132.941.902.858
- Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	93.405.520.874	66.311.353.198	72.905.832.324	100.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	46.500.000.000	46.481.301.226	57.781.301.226	57.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng (5)	998.056.649	2.789.545	-	995.267.104
- Vay cá nhân (12)	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922
<i>Vay dài hạn tới hạn trả</i>	<i>233.906.812.670</i>	<i>144.602.507.726</i>	<i>270.738.048.027</i>	<i>360.042.352.971</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	204.763.086.929	133.956.507.025	270.495.178.026	341.301.757.930
- Vay cá nhân (12)	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (12)	732.293.637	-	-	732.293.637
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (12)	838.485.618	-	-	838.485.618
- Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (9)	345.130.005	196.000.002	242.870.001	392.000.004
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (10)	20.900.001.398	10.450.000.699	-	10.450.000.699
Cộng	798.513.644.038	665.077.666.902	804.545.009.719	937.980.986.855

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)		Trong kỳ (VND)		01/01/2026 VND
		Tăng	Giảm	
	30/06/2026 VND	247.534.284.587	144.685.841.726	360.402.721.352
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay dài hạn				
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	463.251.164.213	247.534.284.587	144.685.841.726	360.402.721.352
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - CN Hà Nội (10)	162.624.887.698	-	133.956.507.025	296.581.394.723
- Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam (9)	20.899.998.602	-	10.450.000.699	31.349.999.301
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	2.025.333.326	-	196.000.002	2.221.333.328
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình (11)	166.660.000	-	83.334.000	249.994.000
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc (13)	237.026.051.037	207.026.051.037	-	30.000.000.000
	40.508.233.550	40.508.233.550	-	-
Cộng	463.251.164.213	247.534.284.587	144.685.841.726	360.402.721.352

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

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2025/115159/HĐTD ngày 29/12/2025 được chuyển đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh được chuyển tiếp từ hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/115159/HĐTD ngày 21/10/2024.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất: cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2026/115159/HĐBĐ tháng 02/2026, bao gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND tỉnh Lào Cai cấp.

(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh:

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

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

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

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

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

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

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

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động đối với hoạt động kinh doanh thương mại (vật liệu xây dựng, đèn điện các loại)
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;
- Tài sản bảo đảm bao gồm: thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên; Bất động sản là chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, Hà Nội; Thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo các hợp đồng cầm cố; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường.

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

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

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 20/03/2026;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay là: 130.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo:
 - + Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-87640/26/SME/BLCN-01 ký ngày 23/03/2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số CLC-87605-373085-C-02 ký ngày 23/03/2026 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

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

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

(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0933-2025-HĐTD1-BVB005 ngày 01/12/2025 đã bao gồm dư nợ ngắn hạn của HĐ 0733-2024-HĐTDDU-BV005 ngày 25/11/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.
- Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng khế ước nhận nợ.

- Tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia sàng, tỉnh Thái Nguyên; Phường Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên; Phường Xương Giang, tỉnh Bắc Giang; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường, Nguyễn Quốc Hưng, Công ty Cổ phần Dầu tư Leo Regulus.

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

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD1132026051 ngày 27/01/2026.
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 27/01/2027 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
 - Hạn mức cho vay: 95.000.000.000 đồng;
 - Mục đích khoản vay: của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;
 - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
 - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HĐTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HĐTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HĐCC1132022064/06 ngày 18/09/2023 và HĐCC1132024019 ngày 04/04/2024 cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam do Công ty Cổ phần Kosy đứng tên.

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

- Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020, phụ lục hợp đồng số 1240-LAV-202000838/PLHĐ-2406 ngày 24/06/2025.
- Thời hạn trả nợ gốc từ 24/09/2025 tới 24/06/2027.
 - Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng.
 - Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng.
 - Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh.
 - Tài sản bảo đảm gồm tài sản hình thành trong tương lai của toàn bộ dự án khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.
- Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022, Phụ lục hợp đồng ngày 24/06/2025 về việc cơ cấu lại khoản nợ.
- Thời hạn trả nợ gốc từ 30/12/2026 đến ngày 30/12/2027
 - Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng.
 - Lãi suất cho vay 9%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.
 - Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.
 - Tài sản bảo đảm là dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Các khoản vay khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các nhà cung cấp khác	199.045.400.576	108.648.886.211
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	6.486.464.038	48.170.914.038
- Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công ty TNHH Thương mại tư vấn C.H	51.636.798.233	4.410.461.789
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	59.301.090.442	958.694.804
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	24.789.515.791	4.323.167.792
- Các đối tượng khác	52.690.476.146	46.644.591.862
Cộng	199.045.400.576	108.648.886.211

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước là cá nhân và tổ chức	31.282.378.079	18.675.588.044
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008
- Ông Ninh Mạnh Dũng	6.073.185.668	6.073.185.668
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772
- Ông Nguyễn Quý Thái	4.058.020.057	-
- Ông Đỗ Quốc Việt	3.414.093.470	-
- Khác	5.939.486.275	804.809.767
Cộng	31.282.378.079	18.675.588.044

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	187.997.472.710	145.661.708.776
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	8.031.614.268	12.015.842.971
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	179.965.858.442	132.488.554.735
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Bắc Giang	-	1.157.311.070
- Chi phí lãi vay	1.830.243.520	1.878.140.382
- Chi phí hoa hồng môi giới dự án Gia Sàng 11	-	3.028.980.116
Cộng	189.827.716.230	150.568.829.274

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	31.827.165.907	31.381.841.164
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	894.878.525	339.381.945
- Bảo hiểm y tế	98.415.665	28.889.100
- Bảo hiểm thất nghiệp	55.801.154	12.715.600
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.065.405.483	12.332.205.483
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	18.531.847.870	18.487.831.826
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiền Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Khác	694.393.046	650.377.002
Cộng	31.827.165.907	31.381.841.164

(*) Là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiền Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty Cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 của dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
01/01/2025	2.164.813.350.000	179.700.618.234	2.344.513.968.234
- Lãi trong năm	-	30.176.389.421	30.176.389.421
31/12/2025	2.164.813.350.000	209.877.007.655	2.374.690.357.655
- Lãi trong kỳ	-	26.893.554.774	26.893.554.774
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022 - 2024 (*)	-	(251.500.000)	(251.500.000)
30/06/2026	2.164.813.350.000	236.519.062.429	2.401.332.412.429

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

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2026 VND	Tỷ lệ %	01/01/2026 VND	Tỷ lệ %
- Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
- Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	222.000.000.000	10,25%	222.000.000.000	10,25%
- Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,93%	1.037.432.810.000	47,93%
Cộng	2.164.813.350.000	100%	2.164.813.350.000	100%

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	251.500.000	-

CỔ PHIẾU

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu bán hàng hóa	415.105.149.897	508.139.154.262
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	240.858.821.623	81.325.865.501
Cộng	655.963.971.520	589.465.019.763

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	400.155.839.572	492.718.451.758
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	184.319.892.386	47.294.492.894
Cộng	584.475.731.958	540.012.944.652

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	4.337.027.417	4.057.160.403
Cộng	4.337.027.417	4.057.160.403

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí lãi vay	19.813.215.239	19.700.010.609
- Chi phí tài chính khác	6.122.369.704	1.756.157.983
Cộng	25.935.584.943	21.456.168.592

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

a. Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nhân viên bán hàng	319.320.000	276.270.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.491.311.757	918.086.884
Cộng	3.810.631.757	1.194.356.884

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nhân viên quản lý		3.382.802.506	2.946.962.226
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		484.425.462	1.559.415.462
- Thuế, phí và lệ phí		-	8.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		3.058.868.312	4.110.930.188
- Chi phí bằng tiền khác		150.000.000	1.103.495.872
Cộng		7.076.096.280	9.728.803.748
26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ			
		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Chi phí nhân công		8.989.709.137	8.049.321.624
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		612.679.596	1.699.897.698
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		48.512.497.282	33.887.256.981
- Thuế phí		250.824.233.148	(17.219.568.339)
- Chi phí khác bằng tiền		36.212.815.069	1.103.495.872
Cộng		345.151.934.232	27.520.403.836
27. THU NHẬP KHÁC			
		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.818.181.818	-
Cộng		1.818.181.818	-
28. CHI PHÍ KHÁC			
		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Các khoản phạt chậm nộp		5.109.001.483	2.291.453.775
- Khác		85.000.000	238.468.629
Cộng		5.194.001.483	2.529.922.404

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

THUYẾT MINH**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.627.134.334	18.599.983.886
- Điều chỉnh	8.040.763.468	3.757.412.405
+ Khấu hao TSCĐ bị loại	152.500.000	1.227.490.001
+ Các khoản chi phí (phạt)	5.194.001.483	2.529.922.404
+ Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất	2.694.261.985	-
- Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	43.667.897.802	22.357.396.291
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
- Thuế TNDN phải trả ước tính	8.733.579.560	4.471.479.258
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.733.579.560	4.471.479.258

30. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 2 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, công trình xây dựng và dịch vụ thương mại. Công ty lập báo cáo theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026			
	Kinh doanh bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn công ty VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	240.858.821.623	415.105.149.897	655.963.971.520	655.963.971.520
- Doanh thu hàng bán	240.858.821.623	415.105.149.897	655.963.971.520	655.963.971.520
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	240.858.821.623	415.105.149.897	655.963.971.520	655.963.971.520
- Giá vốn hàng bán	184.319.892.386	400.155.839.572	584.475.731.958	584.475.731.958
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.538.929.237	14.949.310.325	71.488.239.562	71.488.239.562

Chỉ tiêu	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			
	Kinh doanh bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn công ty VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	81.325.865.501	508.139.154.262	589.465.019.763	589.465.019.763
- Doanh thu hàng bán	81.325.865.501	508.139.154.262	589.465.019.763	589.465.019.763
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	81.325.865.501	508.139.154.262	589.465.019.763	589.465.019.763
- Giá vốn hàng bán	47.294.492.894	492.718.451.758	540.012.944.652	540.012.944.652
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.031.372.607	15.420.702.504	49.452.075.111	49.452.075.111

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Chỉ tiêu	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026			
	Kinh doanh bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn công ty VND
TÀI SẢN				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.313.021.433	3.986.348.111	6.299.369.544	6.299.369.544
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	7.083.464.549	12.207.909.154	19.291.373.703	19.291.373.703
Các khoản phải thu ngắn hạn	263.967.159.364	454.930.928.074	718.898.087.438	718.898.087.438
Hàng tồn kho	2.778.487.142.103	-	2.778.487.142.103	2.778.487.142.103
Tài sản ngắn hạn khác	1.935.885.802	3.336.378.383	5.272.264.185	5.272.264.185
Các khoản phải thu dài hạn	14.687.320	25.312.680	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	2.005.946.366	3.457.123.394	5.463.069.760	5.463.069.760
Tài sản dở dang dài hạn	17.344.071.877	29.891.425.639	47.235.497.516	47.235.497.516
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	270.182.213.658	465.642.186.342	735.824.400.000	735.824.400.000
Tổng tài sản	3.343.333.592.472	973.477.611.777	4.316.811.204.249	4.316.811.204.249
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ ngắn hạn	533.233.302.895	918.994.324.712	1.452.227.627.607	1.452.227.627.607
Nợ dài hạn	170.097.954.114	293.153.210.099	463.251.164.213	463.251.164.213
Tổng nợ phải trả	703.331.257.009	1.212.147.534.811	1.915.478.791.820	1.915.478.791.820

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chỉ tiêu	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			
	Kinh doanh bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Tổng cộng toàn công ty VND
TÀI SẢN				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.006.069.037	12.534.292.965	14.540.362.002	14.540.362.002
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.433.406.616	21.452.563.995	24.885.970.611	24.885.970.611
Các khoản phải thu ngắn hạn	82.326.157.554	514.389.165.312	596.715.322.866	596.715.322.866
Hàng tồn kho	353.641.657.752	2.209.618.941.958	2.563.260.599.710	2.563.260.599.710
Tài sản ngắn hạn khác	1.692.264.361	10.573.582.903	12.265.847.264	12.265.847.264
Các khoản phải thu dài hạn	5.518.622	34.481.378	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	459.594.319	2.871.630.901	3.331.225.220	3.331.225.220
Tài sản dở dang dài hạn	152.081.469	950.233.346	1.102.314.815	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	101.518.417.854	634.305.982.146	735.824.400.000	735.824.400.000
Tổng tài sản	545.235.167.584	3.406.730.874.904	3.951.966.042.488	3.951.966.042.488
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ ngắn hạn	169.136.878.303	1.056.798.716.696	1.225.935.594.999	1.225.935.594.999
Nợ dài hạn	50.686.883.885	316.701.090.742	367.387.974.627	367.387.974.627
Tổng nợ phải trả	219.823.762.188	1.373.499.807.438	1.593.323.569.626	1.593.323.569.626

32. THÔNG TIN KHÁC

TÀI SẢN BỊ HẠN CHẾ SỬ DỤNG

Khoản mục	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.429.604.018	5.429.604.018
Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nêu trên là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam, đang bị hạn chế sử dụng do được cầm cố cho khoản vay tại ngân hàng này. Công ty chỉ được sử dụng khoản tiền này khi các điều kiện hạn chế theo thỏa thuận liên quan được chấm dứt		

CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên thân cận trong gia đình của chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Công ty có cùng chung thành viên ban lãnh đạo
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có cùng chung thành viên ban lãnh đạo

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

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

33. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Kosy.

Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC).

Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính riêng. Đây là thay đổi về phân loại trình bày, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng hay lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ so sánh. Ngoài nội dung nêu trên, việc áp dụng Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu nào khác đến các chính sách và số liệu đã trình bày. Do đó, số liệu báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 có thể so sánh được với số liệu kỳ trước.

Chi tiết phân loại lại các số liệu so sánh như sau:

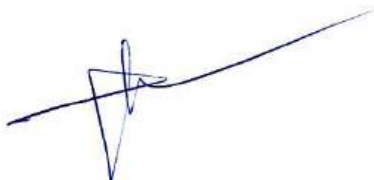
Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		
Tên khoản mục	Mã số	Số tiền VND	Tên khoản mục	Mã số	Số tiền VND
A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	23.386.596.151	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	23.617.392.380
Phải thu ngắn hạn khác	136	118.341.618.565	Phải thu ngắn hạn khác	135	118.110.822.336

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

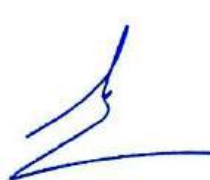
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Lê Thị Thor



Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường