

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 35/2025/CBTT-KOS

No.: 35/2025/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Hanoi, October 30 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
To: ***State Securities Commission;***
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
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: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Head office address: B6-BT5, My Dinh 2 new urban area, Tu Liem 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 hợp nhất quý 3 năm 2025.

Consolidated financial statements for the third quarter of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on October 30, 2025 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:

Enclosures:

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025.
- Consolidated financial statements for the third quarter of 2025.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Quý III năm 2025



Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	05 - 26

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.327.811.924.985	3.325.467.396.381
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	5.041.718.177	41.750.550.309
111	1. Tiền		5.041.718.177	41.750.550.309
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	26.025.048.630	22.663.230.039
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		26.025.048.630	22.663.230.039
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		673.172.696.956	702.406.388.621
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	122.593.231.533	248.878.673.061
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	378.304.900.356	324.282.813.348
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	46.849.000.000	3.849.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8.1	125.425.565.067	125.395.902.212
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.609.980.893.096	2.546.906.501.180
141	1. Hàng tồn kho		2.609.980.893.096	2.546.906.501.180
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.591.568.126	11.740.726.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.581.187.757	2.724.556.078
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	8.491.397.096	6.330.721.357
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.518.983.273	2.685.448.797
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.516.741.469.877	1.525.841.719.498
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		40.000.000	40.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8.2	40.000.000	40.000.000
220	II. Tài sản cố định	11	1.030.574.870.430	1.062.655.318.827
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.030.574.870.430	1.062.655.318.827
222	- Nguyên giá		1.243.453.164.566	1.242.792.126.384
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(212.878.294.136)	(180.136.807.557)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.102.314.815	1.102.314.815
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.102.314.815	1.102.314.815
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	340.755.644.799	340.274.644.799
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		340.530.400.000	340.049.400.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(74.755.201)	(74.755.201)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000.000	300.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		144.268.639.833	121.769.441.057
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	38.571.576.375	3.217.329.341
269	2. Lợi thế thương mại	12	105.697.063.458	118.552.111.716
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.844.553.394.862	4.851.309.115.879

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		2.507.776.729.876	2.532.673.728.732
310 I. Nợ ngắn hạn		1.480.828.617.461	1.352.501.407.554
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	155.933.131.086	144.582.804.161
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	38.934.078.129	18.579.917.670
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	109.811.212.002	151.511.618.501
314 4. Phải trả người lao động		4.229.859.333	3.083.822.380
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	120.002.088.445	96.184.216.810
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	18	34.959.069.456	36.800.816.744
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	1.016.959.179.010	901.758.211.288
330 II. Nợ dài hạn		1.026.948.112.415	1.180.172.321.178
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		17.621.844.943	18.165.021.304
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	1.009.326.267.472	1.162.007.299.874
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.336.776.664.986	2.318.635.387.147
410 I. Vốn chủ sở hữu	19	2.336.776.664.986	2.318.635.387.147
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
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164.367.865.101	146.420.651.003
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		146.420.651.003	124.985.941.358
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		17.947.214.098	21.434.709.645
429 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.595.449.885	7.401.386.144
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.844.553.394.862	4.851.309.115.879

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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 HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 VND	Lũy kế đến hết quý này năm nay VND	Lũy kế đến hết quý này năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	351.764.590.970	304.738.997.931	1.014.557.535.639	1.003.373.166.984
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		351.764.590.970	304.738.997.931	1.014.557.535.639	1.003.373.166.984
11	3. Giá vốn hàng bán	21	309.005.012.329	260.075.311.971	891.782.146.945	870.573.367.420
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.759.578.641	44.663.685.960	122.775.388.694	132.799.799.564
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.918.857.606	2.749.991.949	6.978.132.556	7.320.730.353
22	6. Chi phí tài chính	23	24.018.295.345	22.829.492.392	73.029.824.369	76.492.202.450
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		22.827.995.345	22.499.492.392	70.083.366.386	76.162.202.450
25	7. Chi phí bán hàng	24	158.950.500	1.381.540.499	1.353.307.384	6.378.986.122
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.407.265.330	9.264.018.370	26.706.101.250	24.943.447.213
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.093.925.072	13.938.626.648	28.664.288.247	32.305.894.132
31	10. Thu nhập khác	26	90.909.091	-	92.779.410	-
32	11. Chi phí khác	27	44.810.277	457.651.638	4.183.285.213	1.306.679.710
40	12. Lợi nhuận khác		46.098.814	(457.651.638)	(4.090.505.803)	(1.306.679.710)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.140.023.886	13.480.975.010	24.573.782.444	30.999.214.422
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	1.961.025.347	2.084.509.799	6.432.504.605	6.417.956.741
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.178.998.539	11.396.465.211	18.141.277.839	24.581.257.681
61	16. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		11.013.010.935	11.225.390.823	17.947.214.098	24.279.912.953
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		165.987.604	171.074.388	194.063.741	301.344.728
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		50,87	51,85	82,90	112,16
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		50,87	51,85	82,90	112,16

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

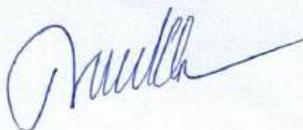


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến	Từ ngày 01/01/2024 đến
			ngày 30/09/2025	ngày 30/09/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		24.573.782.444	30.999.214.422
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.365.496.655	54.389.121.096
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.978.132.556)	(7.320.313.138)
06	- Chi phí lãi vay		70.078.686.458	68.467.866.491
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		136.039.833.001	146.535.888.871
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		113.835.300.123	35.632.241.683
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(63.074.391.916)	(72.917.390.826)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(15.264.662.688)	17.963.991.676
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(35.210.878.713)	6.069.938.795
14	- Tiền lãi vay đã trả		(64.682.056.611)	(49.635.391.584)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.573.596.911)	(7.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		52.069.546.285	76.649.278.615
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.430.000.000)	(23.637.467.230)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài		90.909.091	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(72.361.818.591)	(5.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.000.000.000	(11.200.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.167.988.760	20.284.398.055
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(43.532.920.740)	(19.553.069.175)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu đi vay		865.961.323.686	796.110.720.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(911.206.781.363)	(843.398.477.920)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(45.245.457.677)	(47.287.757.920)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(36.708.832.132)	9.808.451.520
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		41.750.550.309	3.595.662.841
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	5.041.718.177	13.404.114.361

Người lập biểu



Nguyễn Minh Khôi

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chu tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

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 19 ngày 16/09/2025

Trụ sở chính của Công ty tại B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 30/09/2025 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 50 người

Ngành nghề kinh doanh

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

- 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 sản 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.
- Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện	Tổ 3, P.Quyết Tiến, TP. Lai Châu, tỉnh Lai Châu	98%	Sản xuất điện

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty 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 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con:

Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm;

Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ;

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;

Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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.

2.5 . 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 mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá trị khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.6 . Các khoản nợ 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.7 . 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 hợp nhất 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 năm.

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

2.8 . Tài sản cố định, 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 hợp nhất 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

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản

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 năm 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.

2.10 . 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 bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty 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.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 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

2.11 . 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.12 . 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 kế 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.

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng/giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

2.16 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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.

2.17 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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 hoãn 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 hợp nhất.

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) Chính sách ưu đãi thuế

Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

Văn bản	Tóm tắt các ưu đãi thuế
Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013	Thuế suất thuế TNDN 10% trong vòng 15 năm; được miễn 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025, Công ty 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.

2.20 . 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 bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, 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 hợp nhất, Công ty 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>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.467.583.971	1.267.005.986
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.574.134.206	40.483.544.323
	<u>5.041.718.177</u>	<u>41.750.550.309</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	26.025.048.630	26.025.048.630	22.663.230.039	22.663.230.039
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	26.025.048.630	26.025.048.630	22.663.230.039	22.663.230.039
Dài hạn	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Trái phiếu	-	-	-	-
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
	26.325.048.630	26.325.048.630	22.963.230.039	22.963.230.039

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 2,8 - 4,3%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm.

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

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

+ Số lượng trái phiếu: 2000 trái phiếu; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 30/12/2022; kỳ hạn trái phiếu: 8 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	340.530.400.000			
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	-	340.049.400.000	-
- Công ty CP QL và VH lưới điện 110KV Lai Châu (2)	8.206.000.000	-	7.725.000.000	-
- Công ty cổ phần đầu tư thủy điện HPL (3)	111.000.000.000	-	111.000.000.000	-
	340.530.400.000		340.049.400.000	
				(74.755.201)
				(74.755.201)

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.

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2024 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2024 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2024 ở Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 31/12/2024, công ty đang hoạt động bình thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

5 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
- Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An	2.495.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu	500.000.000	500.000.000
- Các đối tượng khác	43.854.000.000	854.000.000
	<u>46.849.000.000</u>	<u>3.849.000.000</u>

6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn	122.593.231.533	248.878.673.061
- Công ty CP quốc tế Đông Á	3.918.575.702	21.631.298.148
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	31.335.740.348	12.086.065.487
- Các khách hàng khác	87.338.915.483	215.161.309.426
	<u>122.593.231.533</u>	<u>248.878.673.061</u>

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**7.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</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	75.143.816.000	40.415.800.558
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	60.764.984.686	44.869.448.321
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	47.078.144.423	47.078.144.423
- Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	48.350.738.841	45.056.263.102
- Các đối tượng khác	71.718.116.405	71.614.056.943
	<u>378.304.900.356</u>	<u>324.282.813.348</u>

8 . PHẢI THU KHÁC

8.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	1.401.373.225	-	5.190.073.432	-
+ Bà Vũ Thị Thương	24.188.668		1.475.262.419	
+ Các đối tượng khác	1.377.184.557		3.714.811.013	
- Phải thu khác	123.412.568.499	-	119.575.114.914	-
+ 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	7.612.996.226		3.775.542.641	
- Thủ lao HĐQT, BKS	428.666.243	-	447.756.766	-
	125.425.565.067	-	125.395.902.212	-

8.2 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
	40.000.000	-	40.000.000	-

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

(2) Khoản chi phí GPMB đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử hữu sang công ty

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.581.187.757	-	2.724.556.078	-
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	-	-	225.045.886	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.477.204.250	-	2.320.267.039	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	28.686.833	-	95.037.708	-
- Kinh phí GPMB	38.558.755	-	38.558.755	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.646.690	-	45.646.690	-
Dài hạn	38.571.576.375	-	3.217.329.341	-
- Gói thầu thi công đường vận hành, thanh toán	38.571.576.375	-	3.213.758.279	-
- Các khoản khác	-	-	3.571.062	-
	41.152.764.132	-	5.941.885.419	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.609.980.893.096	-	2.546.906.501.180	-
+ Dự án Kosy Sông Công	115.038.760.641	-	114.677.451.977	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	468.523.016.472	-	488.696.844.340	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	133.876.852	-	13.317.453.841	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	72.471.476.055	-	72.453.512.142	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	288.112.404.545	-	282.539.576.028	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng II	506.774.566.374	-	524.381.545.342	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	79.648.789.850	-	75.660.868.934	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	910.685.428.846	-	809.032.505.080	-
+ Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	120.888.925.534	-	119.411.213.525	-
+ Các dự án khác	47.703.647.927	-	46.735.529.971	-
	2.609.980.893.096	-	2.546.906.501.180	-

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	885.548.961.344	319.576.924.967	36.949.069.819	717.170.254	1.242.792.126.384
- Mua trong kỳ	-	-	3.430.000.000	-	3.430.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Số dư cuối kỳ	885.548.961.344	319.576.924.967	37.610.108.001	717.170.254	1.243.453.164.566
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	(88.718.732.992)	(58.782.957.410)	(32.164.214.206)	(470.902.949)	(180.136.807.557)
- Khấu hao trong kỳ	(20.152.480.547)	(13.285.048.121)	(1.972.392.573)	(100.527.156)	(35.510.448.397)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Số dư cuối kỳ	(108.871.213.539)	(72.068.005.531)	(31.367.644.961)	(571.430.105)	(212.878.294.136)
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	796.830.228.352	260.793.967.557	4.784.855.613	246.267.305	1.062.655.318.827
Tại ngày cuối kỳ	776.677.747.805	247.508.919.436	6.242.463.040	145.740.149	1.030.574.870.430

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

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

1.030.429.130.281 VND
28.703.982.727 VND

12 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2025 VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	171.400.643.443	171.400.643.443
Số dư cuối kỳ	171.400.643.443	171.400.643.443
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu kỳ	52.848.531.727	52.848.531.727
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	12.855.048.258	12.855.048.258
Số dư cuối kỳ	65.703.579.985	65.703.579.985
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	118.552.111.716	118.552.111.716
Tại ngày cuối kỳ	105.697.063.458	105.697.063.458

13 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		30/09/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	546.837.161.225	546.837.161.225	854.472.733.795	816.205.137.623	585.104.757.397	585.104.757.397
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	114.322.000.000	114.322.000.000	150.772.390.644	167.024.390.644	98.070.000.000	98.070.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	31.591.000.000	31.591.000.000	69.602.511.506	70.482.011.506	30.711.500.000	30.711.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	30.000.000.000	30.000.000.000	59.620.000.000	59.620.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	92.166.662.000	92.166.662.000	200.500.000.000	172.375.001.000	120.291.661.000	120.291.661.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	95.450.000.000	95.450.000.000	160.022.072.368	123.260.958.529	132.211.113.839	132.211.113.839
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	100.000.000.000	100.000.000.000	103.389.147.350	103.389.147.350	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	50.000.000.000	50.000.000.000	107.800.000.000	100.000.000.000	57.800.000.000	57.800.000.000
+ Các cá nhân khác	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	13.307.499.225	13.307.499.225	2.766.611.927	53.628.594	16.020.482.558	16.020.482.558
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	354.921.050.063	354.921.050.063	170.800.282.728	93.866.911.178	431.854.421.613	431.854.421.613
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	267.550.270.808	267.550.270.808	78.446.425.399	47.701.518.181	298.295.178.026	298.295.178.026
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)	10.353.857.329	10.353.857.329	7.765.392.997	7.765.392.997	2.588.464.332	2.588.464.332
	85.800.000.000	85.800.000.000	82.000.000.000	38.400.000.000	129.400.000.000	129.400.000.000
b) Vay dài hạn	901.758.211.288	901.758.211.288	1.025.273.016.523	910.072.048.801	1.016.959.179.010	1.016.959.179.010
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	423.834.400.026	423.834.400.026	-	78.446.425.399	345.387.974.627	345.387.974.627
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	-	-	7.765.392.997	7.765.392.997	7.765.392.997	7.765.392.997
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)	738.172.899.848	738.172.899.848	-	82.000.000.000	656.172.899.848	656.172.899.848
	1.162.007.299.874	1.162.007.299.874	7.765.392.997	160.446.425.399	1.009.326.267.472	1.009.326.267.472

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan				
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	-	209.280.000	209.280.000
b) Bên khác				
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng GIAVICO	155.933.131.086	155.933.131.086	144.373.524.161	144.373.524.161
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	40.962.037.268	40.962.037.268	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng GIAVICO	41.570.214.038	41.570.214.038	10.804.505.518	10.804.505.518
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam	1.258.745.427	1.258.745.427	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000
- Các đối tượng khác	64.091.426.427	64.091.426.427	125.518.310.717	125.518.310.717
	155.933.131.086	155.933.131.086	144.582.804.161	144.582.804.161

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan				
- Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	38.934.078.129	38.934.078.129	18.579.917.670	18.579.917.670
b) Bên khác				
- Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Ninh Mạnh Dũng	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922
- Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Các đối tượng khác	23.588.305.370	23.588.305.370	3.234.144.911	3.234.144.911
	38.934.078.129	38.934.078.129	18.579.917.670	18.579.917.670

16 . 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	53.920.170	13.197.718.142	15.015.169.635	11.966.839.895	-	16.192.127.712
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.631.528.627	21.851.645.394	6.339.463.811	19.573.596.911	2.518.983.273	8.617.512.294
Thuế thu nhập cá nhân	-	357.597.338	544.884.773	263.642.423	-	638.839.688
Thuế tài nguyên	-	972.742.419	10.106.100.893	7.404.232.694	-	3.674.610.618
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	114.397.862.361	(16.959.337.189)	18.639.203.530	-	78.799.321.642
Thuế khác	-	17.225.671	428.827.327	446.052.998	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	716.827.176	5.949.146.955	4.777.174.083	-	1.888.800.048
	2.685.448.797	151.511.618.501	21.424.256.205	63.070.742.534	2.518.983.273	109.811.212.002

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	13.335.307.712	1.325.003.478
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	104.364.325.809	92.556.758.408
Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1	1.484.453.908	1.484.453.908
Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2	818.001.016	818.001.016
	<u>120.002.088.445</u>	<u>96.184.216.810</u>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC**18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	919.191.944	1.312.608.546
Bảo hiểm y tế	102.097.843	28.548.450
Bảo hiểm thất nghiệp	46.657.885	12.688.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.332.205.483	13.182.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.378.099.091	22.083.948.855
- Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824
- Công ty CP phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
- Phải trả khác	1.540.644.267	2.246.494.031
	<u>34.959.069.456</u>	<u>36.800.816.744</u>

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ trước	2.164.813.350.000	124.985.941.358	7.096.801.999	2.296.896.093.357
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	21.434.709.645	304.584.145	21.739.293.790
Số dư cuối kỳ trước	2.164.813.350.000	146.420.651.003	7.401.386.144	2.318.635.387.147
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	17.947.214.098	194.063.741	18.141.277.839
Số dư cuối kỳ này	2.164.813.350.000	164.367.865.101	7.595.449.885	2.336.776.664.986

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

	Quý III năm 2025 VND	Quý III năm 2024 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

	30/09/2025	01/01/2025
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 KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

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

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	280.904.938.864	207.754.960.118
Doanh thu kinh doanh bất động sản	26.072.454.315	58.689.308.269
Doanh thu dịch vụ	44.787.197.791	38.294.729.544
	<u>351.764.590.970</u>	<u>304.738.997.931</u>

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	270.308.851.548	198.547.713.867
Giá vốn kinh doanh BĐS	15.249.914.976	43.374.890.071
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.446.245.805	18.152.708.033
	<u>309.005.012.329</u>	<u>260.075.311.971</u>

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.918.857.606	2.749.991.949
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	<u>2.918.857.606</u>	<u>2.749.991.949</u>

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	22.827.995.345	22.499.492.392
Chi phí tài chính khác	1.190.300.000	330.000.000
	<u>24.018.295.345</u>	<u>22.829.492.392</u>

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	158.950.500	129.040.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.252.500.000
	<u>158.950.500</u>	<u>1.381.540.499</u>

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	1.566.984.617	1.216.323.105
Chi phí khấu hao tài sản cố định	302.780.913	876.472.529
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.252.483.714	2.886.206.650
Chi phí khác	-	-
Phân bổ lợi thế thương mại	4.285.016.086	4.285.016.086
	<u>8.407.265.330</u>	<u>9.264.018.370</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

26 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Các khoản khác	90.909.091	-
	<u>90.909.091</u>	<u>-</u>

27 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Các khoản bị phạt	44.810.277	457.651.638
Các khoản khác	-	-
	<u>44.810.277</u>	<u>457.651.638</u>

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý III năm 2025</u>	<u>Quý III năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.961.025.347	2.084.509.799
	<u>1.961.025.347</u>	<u>2.084.509.799</u>

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty 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 còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và sổ dư với các bên liên quan như sau:

Sổ dư cuối kỳ

	<u>Tên giao dịch</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
		VND	VND
Tạm ứng cho người bán			
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Tạm ứng dịch vụ	249.100.001	249.100.001
Phải trả cho người bán			
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Thuê xe ô tô	-	209.280.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm,
Thành Phố Hà Nội.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	136.890.000	112.920.000
2	Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng Thành viên HĐQT	88.890.000	-
3	Ông Đỗ Quốc Việt	kiêm Phó Tổng Giám đốc	178.740.000	145.889.999
			404.520.000	258.809.999

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
			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
			12.000.000	12.000.000

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	123.375.000	90.290.000
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	153.180.000	123.300.000
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	152.729.998	92.921.408
4	Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	138.210.000	-
4	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123.240.000	123.330.000
			690.734.998	429.841.408

29 Số liệu so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 do công ty lập và báo cáo hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được soát xét 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 30 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Việt Cường

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

KOSY JOINT STOCK COMPANY

Quarter III, 2025



INDEX

	Page
Consolidated Statement of Financial position	01 - 02
Consolidated Statement of income	03
Consolidated Statement of Cash flows	04
Notes to the Consolidated Financial Statements	05 - 26

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 30 Sep 2025*

Code	ASSETS	Note	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		3.327.811.924.985	3.325.467.396.381
110	I. Cash and cash equivalents	3	5.041.718.177	41.750.550.309
111	1. Cash		5.041.718.177	41.750.550.309
120	II. Short-term investments	4	26.025.048.630	22.663.230.039
123	1. Held-to-maturity investments		26.025.048.630	22.663.230.039
130	III. Short-term receivables		673.172.696.956	702.406.388.621
131	1. Short-term trade receivables	6	122.593.231.533	248.878.673.061
132	2. Short-term prepayments to suppliers	7	378.304.900.356	324.282.813.348
135	3. Short-term loan receivables	5	46.849.000.000	3.849.000.000
136	4. Other short-term receivables	8.1	125.425.565.067	125.395.902.212
140	IV. Inventories	10	2.609.980.893.096	2.546.906.501.180
141	1. Inventories		2.609.980.893.096	2.546.906.501.180
150	V. Other short-term assets		13.591.568.126	11.740.726.232
151	1. Short-term prepaid expenses	9	2.581.187.757	2.724.556.078
152	2. Deductible value added tax	16	8.491.397.096	6.330.721.357
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	2.518.983.273	2.685.448.797
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1.516.741.469.877	1.525.841.719.498
210	I. Long-term receivables		40.000.000	40.000.000
216	1. Other long-term receivables	8.2	40.000.000	40.000.000
220	II. Fixed assets	11	1.030.574.870.430	1.062.655.318.827
221	1. Tangible fixed assets		1.030.574.870.430	1.062.655.318.827
222	- <i>Historical cost</i>		<i>1.243.453.164.566</i>	<i>1.242.792.126.384</i>
223	- <i>Accumulated depreciation</i>		<i>(212.878.294.136)</i>	<i>(180.136.807.557)</i>
240	IV. Long-term assets in progress		1.102.314.815	1.102.314.815
242	1. Construction in progress		1.102.314.815	1.102.314.815
250	V. Long-term investments	4	340.755.644.799	340.274.644.799
253	1. Equity investments in other entities		340.530.400.000	340.049.400.000
254	2. Provision for devaluation of long-term investments		(74.755.201)	(74.755.201)
255	3. Held-to-maturity investments		300.000.000	300.000.000
260	VI. Other long-term assets		144.268.639.833	121.769.441.057
261	1. Long-term prepaid expenses	9	38.571.576.375	3.217.329.341
269	2. Goodwill	12	105.697.063.458	118.552.111.716
270	TOTAL ASSETS		4.844.553.394.862	4.851.309.115.879

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 Sep 2025

(Continued)

Code	CAPITAL	Note	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. LIABILITIES		2.507.776.729.876	2.532.673.728.732
310	I. Current liabilities		1.480.828.617.461	1.352.501.407.554
311	1. Short-term trade payables	14	155.933.131.086	144.582.804.161
312	2. Short-term prepayments from customers	15	38.934.078.129	18.579.917.670
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	109.811.212.002	151.511.618.501
314	4. Payables to employees		4.229.859.333	3.083.822.380
315	5. Short-term accrued expenses	17	120.002.088.445	96.184.216.810
319	6. Other short-term payables	18	34.959.069.456	36.800.816.744
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	13	1.016.959.179.010	901.758.211.288
330	II. Non-current liabilities		1.026.948.112.415	1.180.172.321.178
336	1. Long-term unearned revenue		17.621.844.943	18.165.021.304
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	13	1.009.326.267.472	1.162.007.299.874
400	D. OWNER'S EQUITY		2.336.776.664.986	2.318.635.387.147
410	I. Owner's equity	19	2.336.776.664.986	2.318.635.387.147
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
421	2. Retained earnings		164.367.865.101	146.420.651.003
421a	- Retained earnings accumulated till the end of the		146.420.651.003	124.985.941.358
421b	- Retained earnings of the current period		17.947.214.098	21.434.709.645
429	3. Non-Controlling Interest		7.595.449.885	7.401.386.144
440	TOTAL CAPITAL		4.844.553.394.862	4.851.309.115.879

Hanoi, 30 October 2025

Preparer

Chief Accountant

Chairman of the Board of Directors



Nguyen Minh Khoi



Nguyen Quoc Hung



Nguyen Viet Cuong

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter III, 2025

Code	ITEMS	Note	Quarter III, 2025		Quarter III, 2024		Accumulated this year		Accumulated last year	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of	20	351,764,590,970	304,738,997,931	1,014,557,535,639	1,003,373,166,984				
10	2. Net revenue from sales of goods and rendering of		351,764,590,970	304,738,997,931	1,014,557,535,639	1,003,373,166,984				
11	3. Cost of goods sold	21	309,005,012,329	260,075,311,971	891,782,146,945	870,573,367,420				
20	4. Gross profit from sales of goods and		42,759,578,641	44,663,685,960	122,775,388,694	132,799,799,564				
21	5. Financial income	22	2,918,857,606	2,749,991,949	6,978,132,556	7,320,730,353				
22	6. Financial expense	23	24,018,295,345	22,829,492,392	73,029,824,369	76,492,202,450				
23	- In which: Interest expense		22,827,995,345	22,499,492,392	70,083,366,386	76,162,202,450				
25	7. Selling expense	24	158,950,500	1,381,540,499	1,353,307,384	6,378,986,122				
26	8. General and administrative expense	25	8,407,265,330	9,264,018,370	26,706,101,250	24,943,447,213				
30	9. Net profit from operating activities		13,093,925,072	13,938,626,648	28,664,288,247	32,305,894,132				
31	10. Other income	26	90,909,091	-	92,779,410	-				
32	11. Other expense	27	44,810,277	457,651,638	4,183,285,213	1,306,679,710				
40	12. Other profit		46,098,814	(457,651,638)	(4,090,505,803)	(1,306,679,710)				
50	13. Total net profit before tax		13,140,023,886	13,480,975,010	24,573,782,444	30,999,214,422				
51	14. Current corporate income tax expense	28	1,961,025,347	2,084,509,799	6,432,504,605	6,417,956,741				
60	15. Profit after corporate income tax		11,178,998,539	11,396,465,211	18,141,277,839	24,581,257,681				
61	16. Profit after tax attributable to owners of the parent		11,013,010,935	11,225,390,823	17,947,214,098	24,279,912,953				
62	17. Profit after tax attributable to non-controlling interests		165,987,604	171,074,388	194,063,741	301,344,728				
70	18. Basic earnings per share		50,87	51,85	82,90	112,16				
71	19. Diluted earnings per share		50,87	51,85	82,90	112,16				

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung



CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/01/2025	From 01/01/2024
			to 30/06/2025	to 30/06/2024
			VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Profits before tax		24.573.782.444	30.999.214.422
	2. Adjustment for:			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment prop		48.365.496.655	54.389.121.096
05	- Gains / loss from investment		(6.978.132.556)	(7.320.313.138)
06	- Interest expense		70.078.686.458	68.467.866.491
08	3. Operating profit before changes in working capital		136.039.833.001	146.535.888.871
09	- Increase/Decrease in receivables		113.835.300.123	35.632.241.683
10	- Increase/Decrease in inventories		(63.074.391.916)	(72.917.390.826)
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)		(15.264.662.688)	17.963.991.676
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses		(35.210.878.713)	6.069.938.795
14	- Interest paid		(64.682.056.611)	(49.635.391.584)
15	- Corporate income tax paid		(19.573.596.911)	(7.000.000.000)
20	Net cash flow from operating activities		52.069.546.285	76.649.278.615
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term		(3.430.000.000)	(23.637.467.230)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term		90.909.091	-
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(72.361.818.591)	(5.000.000.000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		26.000.000.000	(11.200.000.000)
27	5. Interest and dividend received		6.167.988.760	20.284.398.055
30	Net cash flow from investing activities		(43.532.920.740)	(19.553.069.175)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
33	1. Proceeds from borrowings		865.961.323.686	796.110.720.000
34	2. Repayment of principal		(911.206.781.363)	(843.398.477.920)
40	Net cash flow from financing activities		(45.245.457.677)	(47.287.757.920)
50	Net cash flows in the period		(36.708.832.132)	9.808.451.520
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		41.750.550.309	3.595.662.841
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	3	5.041.718.177	13.404.114.361

Preparer



Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 October 2025
Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*From 01/01/2025 to 30/09/2025***1 . CHARACTERISTICS OF OPERATION OF THE 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 19th time September 16, 2025

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

The Company's contributed charter capital as of 30 September 2025, 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 30 Sep 2025, the Company have 50 Employees

Business activities

The Company's principal business activities during the year: Real estate trading, land use rights owned by the owner, user or lessee, details: Real estate trading; wholesale of other materials and installation equipment in construction, details: Buying and selling of construction materials.

- 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 materials;
- 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.
- Transmission and distribution of electricity, specifically: Electricity distribution;

Normal business and production cycle

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

Structure of the Group

The Company's subsidiaries have consolidated in consolidated financial statements as at 30/09/2025 include:

Name of company	Head office	Contribute	Principal activities
- Hydropower Construction Investment Consulting JSC	Group 3, Quyet Tien ward, Lai Chau city, Lai Chau province	98%	Electricity production

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 Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and documents guiding the current Accounting Standards and Enterprise Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated financial statements are prepared based upon consolidating Separate financial statements of the Company and its subsidiaries under its control as at 31 December annually. Control right is in practice when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are applied accounting policies in consistence with the Company's financial statements. If necessary, adjustments are made to the Financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company and its subsidiaries.

The results from operations of subsidiaries acquired or disposed during the period are included in the Consolidated financial statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

The remaining balance, main incomes and expenses, including unrealized profits/loss from intra-group transactions are eliminated in full from consolidated Financial statements.

Non-controlling interest

Non-controlling interest is the benefits in profits or losses, and in the net assets of subsidiaries not held by the Company.

Profit and loss when changing in the Company's ownership in subsidiaries:

In case the Parent company reduces their investment in subsidiaries without losing control over the subsidiaries:
- Profit/loss recorded into retained earnings in the Consolidated financial statements is the difference between the receipt from divestment and the total value of net assets transferred to non - controlling interests and corresponding goodwill;

- In case the Parent company reduces their investment in subsidiaries and loses control over the subsidiaries, the subsidiaries become associates: Profit/loss recorded in the Consolidated financial statements is the difference between the receipt from divestment and the total value of net assets transferred and remaining goodwill;

- In case subsidiaries raise additional capital from the owners when preparing Consolidated Financial Statements: the Parent company determines and presents the changes In its ownership and non - controlling interests In the net assets of the subsidiary before and after raising additional capital.

- In case of business combinations under common control: when indirect subsidiaries transferred to direct subsidiaries or vice versa, the Parent company determines and adjusts the variation between its ownership and non-controlling interests in the net assets of the subsidiary due to the changing of the ownership structure in subsidiaries.

2.4 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits and monetary gold held as a reserve asset, exclusive of gold classified as inventories and used as raw materials for production of goods for sale.

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.

2.5 . Financial investments

Trading securities are initially recognized in the ledger according to original prices, includes: buying prices plus buying costs (if any) as brokerage, transactions, information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are determined at original price 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 include: term deposits (including treasury bills, promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to re-buy them in a certain time in the future and loans... held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries, joint ventures and associates: During the period, the buyer determines the date of purchase and the cost of investments and implements accounting procedures in accordance with the Accounting Standards on "Business combination" and "Investments in joint ventures and associates".

In the Consolidated Financial Statements, investments in joint ventures and associates are accounted for using equity method. Under this method, the investments are initially recognised at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in the Group's share in net assets of the associate after acquisition date. Goodwill incurred from the investment in the associates is reflected in the carrying amount of the investment in the associate. The Group will not allocate such goodwill but assess annually to determine whether the goodwill is under impaired loss or not.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates from the date of investment to the beginning of the reporting period, the Company shall:

- For the adjustment to the income statement of previous periods: make an adjustment to the undistributed profit after tax according to net adjusted accumulated amount to the beginning of the reporting period.
- For the adjustment due to the difference in revaluation of assets and the difference in foreign exchange rates, recorded in the balance sheet of the previous periods: determine the adjustment to the corresponding items on the balance sheet according to net accumulated adjusted amount.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates arising in the period, the Company shall exclude the preferred dividends of other shareholders (if preferred shares are classified as Owner's capital); expected number of deductions for bonus and welfare funds of joint ventures and associates; share of profits related to transactions of joint ventures, associates contributing capital or selling assets to the Company before determining the Company's share in the profit or loss of the joint venture or associated company during the reporting period. The Company then adjusts the value of the investment in proportion to its share in profits and losses of joint ventures and associates and immediately recognizes it in the consolidated income statement.

2.6 . 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 Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

The allowances for doubtful debts is created when: An overdue debt under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and debts are not due but difficult recovery. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be made according to time in which the principal is repaid according to the sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the debts are not due but the debtor is close to bankruptcy or undergone procedures for dissolution, or the debtor is missing or makes a getaway or expected credit loss.

2.7 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost included: the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the time the financial statements are prepared if the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the 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 by 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 year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.8 . Fixed assets, Finance lease fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are stated at the historical cost. During the useful lives, tangible and intangible fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

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 Consolidated Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

The historical cost of finance lease fixed assets is recognised at fair value or present value of the minimum lease payments amounts (in case the fair value is greater than present value of minimum lease payments amounts) plus initial direct costs incurred in connection with financial leasing activities (excluding value added tax). During the useful lives, finance lease fixed assets are recorded at historical cost, accumulated depreciation and net book value. Depreciation of financial lease fixed assets is depreciated over the lease term and charge to operating costs in order to recover all 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

2.9 . 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.

2.10 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to results of business operations of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement 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 Company including:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Consolidated Financial Statements of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs 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.
- Goodwill arising from the equitization of state-owned enterprise is allocated gradually within no more than 3 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.

2.11 . 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 Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.12 . Borrowings and finance lease liabilities

The value of finance lease liabilities is the total payable amount calculated on 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.

2.13 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized into operating costs in the period, except for which directly attributable to the construction or production of unfinished asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs". Beside, regarding loans serving the construction of fixed assets, investment properties, and the interests shall be capitalized even if the construction duration is under 12 months.

Regarding joint capital borrowings, which are used for the purpose of investment in construction or production of an unfinished asset, the borrowing costs eligible for capitalization in each accounting period shall be determined according to the capitalization rate for weighted average accumulated costs incurred to the investment in construction or production of such asset. The capitalization rate shall be calculated according to the weighted average interest rate of the borrowings unrepaid in the period, except for particular borrowings for purpose of obtaining an unfinished asset.

2.14 . 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 to operating expenses during a period shall be carried out in conformity with revenues and expenses incurring during a period. Accrued expenses payable are settled with actual expenses incurred. The difference between accruelement and actual expenses are reverted.

2.15 . Owner's equity

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

Other capital record operating capital set up additionally from the result of business activities or given as gifts, presents, financing and asset revaluation (if these items are allowed to record a decrease or increase in investment capital).

2.16 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 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 Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

2.17 . Costs of good sold

Cost of goods sold is recognized in accordance with revenue arising and ensure compliance 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,... are recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

2.18 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- 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 within the period without compensation to financial

2.19 . 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 Consolidated 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 year, and current corporate income tax rate.

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

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

c) Tax incentives policies

The company is enjoying the following tax incentives:

Document	Summary of tax incentives
Decree 218/2013/ND-CP December 26, 2013	Corporate income tax rate is 10% within 15 years; 4 years exemption, 50% corporate income tax reduction for the next 9 years.

d) Current corporate income tax rate

During the period from January 1, 2025 to September 30, 2025, the Company is entitled corporate income tax rate of 20% on taxable income from business activities.

2.20 . 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 Company's related parties include:

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

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Cash on hand	2.467.583.971	1.267.005.986
Demand deposits	2.574.134.206	40.483.544.323
	<u><u>5.041.718.177</u></u>	<u><u>41.750.550.309</u></u>

4 . FINANCIAL INVESTMENTS**a) Held-to-maturity investments**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Book value VND	Original cost VND	Book value VND
Short-term investments				
Term deposits (1)	26.025.048.630	26.025.048.630	22.663.230.039	22.663.230.039
Long-term investments				
Bonds	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
+ Bonds of Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Other investments	-	-	-	-
	26.325.048.630	26.325.048.630	22.963.230.039	22.963.230.039

(1) 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 2,8% to 4,3% 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.

(2) Investment in bonds issued by the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development includes:

+) Number of bonds: 100 bonds, par value of VND 1,000,000 per bond, issued on 24 December 2020, with a 7-year term. The interest rate is determined according to the Terms and Conditions of the bonds. Interest is paid annually in arrears.

+) Number of bonds: 2,000 bonds, par value of VND 100,000 per bond, issued on 30 December 2022, with an 8-year term. The interest rate is determined according to the Terms and Conditions of the bonds. Interest is paid annually in arrears.

b) Investments in other entities

	30/09/2025			01/01/2025		
	Original cost VND	Fair value VND	Provision VND	Original cost VND	Fair value VND	Provision VND
Investments in others entities	340.530.400.000	-	(74.755.201)	340.049.400.000	-	(74.755.201)
- Kosy Bac Lieu Wind Power JSC (1)	221.324.400.000	-	-	221.324.400.000	-	-
- Lai Chau 110KV power grid management and operation JSC (2)	8.206.000.000	-	(74.755.201)	7.725.000.000	-	(74.755.201)
- HPL Power Investment Joint Stock Company (3)	111.000.000.000	-	-	111.000.000.000	-	-
	340.530.400.000	-	(74.755.201)	340.049.400.000	-	(74.755.201)

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.

- (1) With respect to the investment in Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company, this company operates under Enterprise Registration Certificate No. 1900664566 dated 2 July 2020. The paid-up charter capital, as stated in the certificate, was VND 621,000,000,000 as at 31 December 2024. As at that date, Kosy Joint Stock Company held a 19.8% equity interest and voting rights in Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company.
- (2) Regarding the investment in Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company, this company operates under Enterprise Registration Certificate No. 6200103099 dated 18 June 2019. The charter capital, as stated in the certificate, was VND 67,000,000,000 as at 31 December 2024. As at that date, Kosy Joint Stock Company held an 11.3% equity interest and voting rights in this company.
- (3) The investment in HPL Hydropower Investment Joint Stock Company amounted to VND 111,000,000,000, equivalent to an 18.5% ownership interest. The company was established under Enterprise Registration Certificate No. 6200093605 issued by the Lai Chau Department of Planning and Investment on 27 July 2017, and subsequently amended. Its principal business activity is the generation, transmission, and distribution of electricity. As at 31 December 2024, the company was operating normally.

Kosy Joint Stock CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi City,
Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 30/09/2025

5 . LOAN RECEIVABLES

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
a) Short-term		
<i>Related parties</i>		
- Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An	2.495.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu	500.000.000	500.000.000
- Các đối tượng khác	43.854.000.000	854.000.000
	<u>46.849.000.000</u>	<u>3.849.000.000</u>

6 . TRADE RECEIVABLES**6.1 Short-term trade receivables**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Value	Value
	VND	VND
a) Related parties	-	-
b) Other parties	122.593.231.533	248.878.673.061
- Dong A International Joint Stock Company	3.918.575.702	21.631.298.148
- Northern Power Corporation	31.335.740.348	12.086.065.487
- Other customers	87.338.915.483	215.161.309.426
	<u>122.593.231.533</u>	<u>248.878.673.061</u>

7 . PREPAYMENTS TO SUPPLIERS**7.1 Short-term prepayments to suppliers**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</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	75.143.816.000	40.415.800.558
- KPT Vietnam Joint Stock Company	60.764.984.686	44.869.448.321
- Capital Infrastructure Investment and Construction JSC	47.078.144.423	47.078.144.423
- Ninh Binh Construction and Infrastructure JSC	75.000.000.000	75.000.000.000
- Ha Nam Investment - Construction JSC	48.350.738.841	45.056.263.102
- Other customers	71.718.116.405	71.614.056.943
	<u>378.304.900.356</u>	<u>324.282.813.348</u>

8 . OTHER RECEIVABLES**8.1 Other short-term receivables**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
- Deposit	182.957.100	-	182.957.100	-
- Advance	1.401.373.225	-	5.190.073.432	-
+ Mrs. Vu Thi Thuong	24.188.668	-	13.053.262.418	-
+ Other	1.377.184.557	-	3.714.811.013	-
- Other receivables	123.412.568.499	-	119.575.114.914	-
+ Thong Ngan Co., Ltd (1)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Mr. Nguyen Duc Trang (2)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Other	7.612.996.226	-	3.775.542.641	-
- Remuneration of the BOD, Supervisory Board	428.666.243	-	447.756.766	-
	125.425.565.067	-	125.395.902.212	-

8.2 Other long-term receivables

	30/09/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Deposit	40.000.000	-	40.000.000	-
	40.000.000	-	40.000.000	-

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

(2) The compensation costs for land clearance have been paid to the households that are in the process of completing the ownership transfer procedures to the company.

9 . PREPAID EXPENSES

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Short-term	2.581.187.757	-	2.724.556.078	-
- Prepaid expenses for consulting and brokerage services	-	-	225.045.886	-
- Tools and equipment issued for use	2.477.204.250	-	2.320.267.039	-
- Expenses for purchasing insurance and prepaid services	19.778.062	-	95.037.708	-
- Land clearance compensation expenses	38.558.755	-	38.558.755	-
- Other short-term prepaid expenses	45.646.690	-	45.646.690	-
Long-term	38.571.576.375	-	3.217.329.341	-
- Construction package of operation and clearance roads	38.571.576.375	-	3.213.758.279	-
- Other long-term prepaid expenses	-	-	3.571.062	-
	41.152.764.132	-	5.941.885.419	-

10 . INVENTORIES

	30/09/2025		01/01/2025	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Work in progress	2.609.980.893.096	-	2.546.906.501.180	-
+ Kosy Song Cong	115.038.760.641	-	114.677.451.977	-
+ Kosy Lao Cai	468.523.016.472	-	488.696.844.340	-
+ Kosy Cau Go	133.876.852	-	13.317.453.841	-
+ Kosy Gia Sang	72.471.476.055	-	72.453.512.142	-
+ Kosy Bac Giang	288.112.404.545	-	282.539.576.028	-
+ Kosy Gia Sang 11	506.774.566.374	-	524.381.545.342	-
+ Kosy Ninh Binh	79.648.789.850	-	75.660.868.934	-
+ Kosy Ha Nam	910.685.428.846	-	809.032.505.080	-
+ Lao Cai - Region 16	120.888.925.534	-	119.411.213.525	-
+ Other	47.703.647.927	-	46.735.529.971	-
	2.609.980.893.096	-	2.546.906.501.180	-

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings VND	Machine, equipment VND	Transportation equipment VND	Management equipment VND	Total VND
Original cost					
Beginning balance	885.548.961.344	319.576.924.967	36.949.069.819	717.170.254	1.242.792.126.384
- Purchase in the period	-	-	3.430.000.000	-	3.430.000.000
- Liquidation, disposal	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Ending balance of the period	885.548.961.344	319.576.924.967	37.610.108.001	717.170.254	1.243.453.164.566
Accumulated depreciation					
Beginning balance	(88.718.732.992)	(58.782.957.410)	(32.164.214.206)	(470.902.949)	(180.136.807.557)
- Depreciation for the period	(20.152.480.547)	(13.285.048.121)	(1.972.392.573)	(100.527.156)	(35.510.448.397)
- Liquidation, disposal	-	-	(2.768.961.818)	-	(2.768.961.818)
Ending balance of the period	(108.871.213.539)	(72.068.005.531)	(31.367.644.961)	(571.430.105)	(212.878.294.136)
Net carrying amount					
Beginning of the period	796.830.228.352	260.793.967.557	4.784.855.613	246.267.305	1.062.655.318.827
Ending of the period	776.677.747.805	247.508.919.436	6.242.463.040	145.740.149	1.030.574.870.430

- Ending net book value of tangible fixed assets at the end of the period pledged as loan securities (VND):

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

1.030.429.130.281
28.703.982.727

12 . GOODWILL

Hydropower Investment Construction Consulting JSC

	30/09/2025 VND	Total VND
Original cost		
Beginning balance	171.400.643.443	171.400.643.443
Ending balance of the period	171.400.643.443	171.400.643.443
Accumulated allocation		
Beginning balance	52.848.531.727	52.848.531.727
- Allocation in the period	12.855.048.258	12.855.048.258
Ending balance of the period	65.703.579.985	65.703.579.985
Ending balance of the period	118.552.111.716	118.552.111.716
Ending of the period	105.697.063.458	105.697.063.458

13 . LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2025		During the year		30/09/2025	
	Outstanding	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term loans						
Short-term loans						
+ Vietnam-Russia Joint Venture Bank - Head Office	546.837.161.225	546.837.161.225	854.472.733.795	816.205.137.623	585.104.757.397	585.104.757.397
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietnBank) - Dong Anh Branch	114.322.000.000	114.322.000.000	150.772.390.644	167.024.390.644	98.070.000.000	98.070.000.000
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV) - Ngoc Khanh Branch	31.591.000.000	31.591.000.000	69.602.511.506	70.482.011.506	30.711.500.000	30.711.500.000
+ Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch	30.000.000.000	30.000.000.000	59.620.000.000	59.620.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank) - Head Office Branch (*)	92.166.662.000	92.166.662.000	200.500.000.000	172.375.001.000	120.291.661.000	120.291.661.000
+ Bao Viet Joint Stock Commercial Bank - Transaction Office Branch	95.450.000.000	95.450.000.000	160.022.072.368	123.260.958.529	132.211.113.839	132.211.113.839
+ LienViet Post Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch	100.000.000.000	100.000.000.000	103.389.147.350	103.389.147.350	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vietnam Foreign Trade Joint Stock Commercial Bank (Vietcombank) - Transaction Office Branch	50.000.000.000	50.000.000.000	107.800.000.000	100.000.000.000	57.800.000.000	57.800.000.000
+ Other	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-
Current portion of long-term loans	13.307.499.225	13.307.499.225	2.766.611.927	53.628.594	16.020.482.558	16.020.482.558
+ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hoang Mai Branch	354.921.050.063	354.921.050.063	170.800.282.728	93.866.911.178	431.854.421.613	431.854.421.613
+ Bionature Vietnam Joint Stock Company	267.550.270.808	267.550.270.808	78.446.425.399	47.701.518.181	298.295.178.026	298.295.178.026
+ Hai Phat Real Estate Investment and Trading JSC	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 Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Lai Chau Branch	-	-	10.353.857.329	7.765.392.997	2.588.464.332	2.588.464.332
	85.800.000.000	85.800.000.000	82.000.000.000	38.400.000.000	129.400.000.000	129.400.000.000
	901.758.211.288	901.758.211.288	1.025.273.016.523	910.072.048.801	1.016.959.179.010	1.016.959.179.010
Long-term loans						
+ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Hoang Mai Branch	423.834.400.026	423.834.400.026	-	78.446.425.399	345.387.974.627	345.387.974.627
+ Vietnam Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	-	-	7.765.392.997	-	7.765.392.997	7.765.392.997
+ Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Lai Chau Branch	738.172.899.848	738.172.899.848	-	82.000.000.000	656.172.899.848	656.172.899.848
	1.162.007.299.874	1.162.007.299.874	7.765.392.997	160.446.425.399	1.009.326.267.472	1.009.326.267.472

14 . TRADE PAYABLES**14.1 Short-term trade payables**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND
a) Related parties				
- Dong Tay Infrastructure Investment and Development JSC	-	-	209.280.000	209.280.000
b) Other parties				
- GIAVICO Energy Investment and Development JSC	155.933.131.086	155.933.131.086	144.373.524.161	144.373.524.161
- MBG Group Joint Stock Company	40.962.037.268	40.962.037.268	-	-
- Licogi 13 JSC - Infrastructure Mechanics	41.570.214.038	41.570.214.038	10.804.505.518	10.804.505.518
- Dong Do Architectural and Construction Consulting JSC	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Minh Cuong Mechanical Construction Trading JSC	1.258.745.427	1.258.745.427	-	-
- Other	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000
	64.091.426.427	64.091.426.427	125.518.310.717	125.518.310.717
	155.933.131.086	155.933.131.086	144.582.804.161	144.582.804.161

15 . PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS**15.1 Short-term prepayments from customers**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND	Outstanding balance VND	Amount can be paid VND
a) Related parties				
b) Other parties				
- Bionature Viet Nam JSC	38.934.078.129	38.934.078.129	18.579.917.670	18.579.917.670
- Ninh Manh Dung	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Tran Thi Bich Hanh	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922
- Nguyen Van Xuat	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Others	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
	23.588.305.370	23.588.305.370	3.234.144.911	3.234.144.911
	38.934.078.129	38.934.078.129	18.579.917.670	18.579.917.670

16 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Tax receivable at beginning of period	Tax payable at beginning of period	Tax payable in the period	Tax paid in the period	Tax receivable end of the period	Tax payable end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	53.920.170	13.197.718.142	15.015.169.635	11.966.839.895	-	16.192.127.712
Special excise tax	-	-	-	-	-	-
Export, import duties	-	-	-	-	-	-
Corporate income tax	2.631.528.627	21.851.645.394	6.339.463.811	19.573.596.911	2.518.983.273	8.617.512.294
Personal income tax	-	357.597.338	544.884.773	263.642.423	-	638.839.688
Natural resource tax	-	972.742.419	10.106.100.893	7.404.232.694	-	3.674.610.618
Land tax and land rental	-	114.397.862.361	(16.959.337.189)	18.639.203.530	-	78.799.321.642
Other taxes	-	17.225.671	428.827.327	446.052.998	-	-
Fees, charges and other payables	-	716.827.176	5.949.146.955	4.777.174.083	-	1.888.800.048
	2.685.448.797	151.511.618.501	21.424.256.205	63.070.742.534	2.518.983.273	109.811.212.002

The 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 Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Kosy Joint Stock CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 30/09/2025

17 . ACCRUED EXPENSES

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Short-term accrued expenses		
Accrued interest	13.335.307.712	1.325.003.478
Accrued costs of properties or finished products sold	104.364.325.809	92.556.758.408
Accrued value of assets Nam Pac 1 factory	1.484.453.908	1.484.453.908
Accrued value of assets Nam Pac 2 factory	818.001.016	818.001.016
	<u>120.002.088.445</u>	<u>96.184.216.810</u>

18 . OTHER PAYABLES**18.1 Other short-term payables**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Detailed by content		
Trade union fee, social insurance, health insurance,	180.817.210	180.817.210
Social insurance	919.191.944	1.312.608.546
Health insurance	102.097.843	28.548.450
Unemployment insurance	46.657.885	12.688.200
Short-term deposits, collateral received	12.332.205.483	13.182.205.483
Other payables	21.378.099.091	22.083.948.855
- <i>Tien Minh Trading Company Limited</i>	17.837.454.824	17.837.454.824
- <i>Other payables</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
- <i>Other payables</i>	1.540.644.267	2.246.494.031
	<u>34.959.069.456</u>	<u>36.800.816.744</u>

19 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	<u>Contributed capital</u> VND	<u>Undistributed profit after tax</u> VND	<u>Capital expenditure fund</u> VND	<u>Total</u> VND
Beginning balance of previous period	2.164.813.350.000	124.985.941.358	7.096.801.999	2.296.896.093.357
Increase in capital	-	-	-	-
Profit/(loss) of the previous period	-	21.434.709.645	304.584.145	21.739.293.790
Ending balance of previous period	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>146.420.651.003</u>	<u>7.401.386.144</u>	<u>2.318.635.387.147</u>
Profit/(loss) of the current period	-	17.947.214.098	194.063.741	18.141.277.839
Ending balance of current period	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>164.367.865.101</u>	<u>7.595.449.885</u>	<u>2.336.776.664.986</u>

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

	<u>Quarter III, 2025</u> VND	<u>Quarter III, 2024</u> 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

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Quantity of authorized issuing shares	216.481.335	216.481.335
Quantity of issued shares	216.481.335	216.481.335
- <i>Common shares</i>	216.481.335	216.481.335
Quantity of repurchased shares	-	-
Quantity of circulated shares	216.481.335	216.481.335
- <i>Common shares</i>	216.481.335	216.481.335
Par value per stock: VND 10.000 / stock		

Kosy Joint Stock CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 30/09/2025

20 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Revenue from sale of goods	280.904.938.864	207.754.960.118
Revenue from business of properties	26.072.454.315	58.689.308.269
Revenue from sale of servise	44.787.197.791	38.294.729.544
	<u>351.764.590.970</u>	<u>304.738.997.931</u>
21 . COST OF GOODS SOLD	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	270.308.851.548	198.547.713.867
Cost of finished goods sold	15.249.914.976	43.374.890.071
Cost of servist	23.446.245.805	18.152.708.033
	<u>309.005.012.329</u>	<u>260.075.311.971</u>
22 . FINANCIAL INCOME	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Interest income	2.918.857.606	2.749.991.949
Other financial incomes	-	-
	<u>2.918.857.606</u>	<u>2.749.991.949</u>
23 . FINANCIAL EXPENSES	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Interest expenses	22.827.995.345	22.499.492.392
Other financial expenses	1.190.300.000	330.000.000
	<u>24.018.295.345</u>	<u>22.829.492.392</u>
24 . SELLING EXPENSES	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Labour expenses	158.950.500	129.040.499
Expenses of outsourcing services	-	1.252.500.000
	<u>158.950.500</u>	<u>1.381.540.499</u>
25 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
	VND	VND
Raw materials	-	-
Labour expenses	1.566.984.617	1.216.323.105
Depreciation expenses	302.780.913	876.472.529
Tax, Charge, Fee	-	-
Expenses of outsourcing services	2.252.483.714	2.886.206.650
Other expenses in cash	-	-
Allocation of goodwill	4.285.016.086	4.285.016.086
	<u>8.407.265.330</u>	<u>9.264.018.370</u>

Kosy Joint Stock CompanyB6-BT5 My Dinh 2 New Urban Area, Tu Liem Ward, Hanoi
City, Vietnam.**Consolidated Financial Statements**

Fiscal period from 01/01/2025 to 30/09/2025

26 . OTHER INCOME

	<u>Quarter III, 2025</u>	<u>Quarter III, 2024</u>
	VND	VND
Others	90.909.091	-
	<u>90.909.091</u>	<u>-</u>

27 . OTHER EXPENSES

	<u>Quarter III, 2025</u>	<u>Quarter III, 2024</u>
	VND	VND
Fines	44.810.277	457.651.638
Others	-	-
	<u>44.810.277</u>	<u>457.651.638</u>

28 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	<u>Quarter III, 2025</u>	<u>Quarter III, 2024</u>
	VND	VND
Current corporate income tax expense	1.961.025.347	2.084.509.799
	<u>1.961.025.347</u>	<u>2.084.509.799</u>

28 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the 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 Company has the transactions during the period and balances with related parties as follows:

Balance

	<u>Transaction name</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
		VND	VND
Advance			
- Son Phuc Group JSC	Advance for services	249.100.001	249.100.001
Payment			
- Dong Tay Infrastructure Development Consulting JSC	Rent a car	-	209.280.000

Remuneration to members of Board of Management:

No.	Name	Tittle	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
			VND	VND
1	Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman	136.890.000	112.920.000
2	Ms. Nguyen Thi Hang	Vice Chairman	88.890.000	-
3	Mr. Do Quoc Viet	Member and Deputy General Director	178.740.000	145.889.999
			404.520.000	258.809.999

Remuneration to members of Supervisory Board

No.	Name	Tittle	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
			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
			12.000.000	12.000.000

Salary of General Director and other managers:

No.	Name	Tittle	Quarter III, 2025	Quarter III, 2024
			VND	VND
1	Ms. Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General	123.375.000	90.290.000
2	Mr. Nguyen Duc Diep	Deputy General	153.180.000	123.300.000
3	Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General	152.729.998	92.921.408
4	Ms. Pham Thi Thang	Deputy General	138.210.000	-
5	Mr. Nguyen Quoc Hung	Chief accountant	123.240.000	123.330.000
			690.734.998	429.841.408

29 Corresponding figures

Comparative figures are figures on the Consolidated Financial Statements for the period from January 1, 2024 to September 30, 2024 prepared by the company and the consolidated report dated December 31, 2024 has been reviewed by UHY Auditing and Consulting LLC.

Preparer



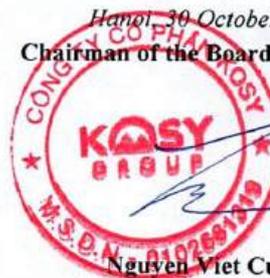
Nguyen Minh Khoi

Chief Accountant



Nguyen Quoc Hung

Hanoi, 30 October 2025
Chairman of the Board of Directors



Nguyen Viet Cuong