CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102681319, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 15:05:59
Foxit Reader Version: 9.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY
Số: 30 /2025/CBTT-KOS
No.: 30 /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 29 tháng 08 năm 2025
Hanoi, August 29 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 Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Head office address: B6-BT5, My Dinh 2 new urban area, My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district, Hanoi city.
- Điện thoại/*Tel*: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn
2. **Nội dung của thông tin công bố**
Contents of the information disclosed
Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025.
Separate financial statements for the first half of 2025.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/
This information was published on the company's website on August 29, 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 riêng bán niên năm 2025.*
- *Separate financial statements for the first half of 2025.*

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY GROUP
M.S.D.N - 0102681319

Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong

HẦN KOSY
0268131

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 30/06/2025

Hà Nội, tháng 8 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA RIÊNG NIÊN ĐỘ	9 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Kosy (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/04/2025

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

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



Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT
Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

UHY
Connect to possibility

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đ. Tố Hữu,
P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 1010/2025/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 45 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI *KẾ* TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.211.668.102.453**	**3.261.115.007.708**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**14.540.362.002**	**6.068.785.304**
Tiền	111		14.540.362.002	6.068.785.304
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**24.885.970.611**	**22.663.230.039**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24.885.970.611	22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**596.715.322.866**	**673.735.764.953**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	87.345.369.742	236.634.207.574
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	389.725.201.898	314.480.927.111
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	119.644.751.226	122.620.630.268
Hàng tồn kho	**140**	**9**	**2.563.260.599.710**	**2.546.906.501.180**
Hàng tồn kho	141		2.563.260.599.710	2.546.906.501.180
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**12.265.847.264**	**11.740.726.232**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.934.904.444	2.724.556.078
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.811.959.547	6.330.721.357
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	2.518.983.273	2.685.448.797
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**740.297.940.035**	**741.997.837.733**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**40.000.000**	**40.000.000**
Phải thu dài hạn khác	216	8	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	**220**		**3.331.225.220**	**5.031.122.918**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	3.331.225.220	5.031.122.918
- Nguyên giá	*222*		*37.834.880.073*	*37.834.880.073*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(34.503.654.853)*	*(32.803.757.155)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.102.314.815**	**1.102.314.815**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**735.824.400.000**	**735.824.400.000**
Đầu tư vào công ty con	251		514.500.000.000	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		221.324.400.000	221.324.400.000
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**3.951.966.042.488**	**4.003.112.845.441**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.593.323.569.626**	**1.658.598.877.207**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.225.935.594.999**	**1.234.764.477.181**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	77.260.580.704	131.237.021.862
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	38.815.507.470	18.579.917.670
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	113.402.879.175	139.217.430.021
Phải trả người lao động	314		2.643.401.709	2.231.245.253
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	93.279.222.238	93.881.761.886
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	31.721.455.360	33.658.889.201
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	868.812.548.343	815.958.211.288
Nợ dài hạn	**330**		**367.387.974.627**	**423.834.400.026**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	367.387.974.627	423.834.400.026
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.358.642.472.862**	**2.344.513.968.234**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**2.358.642.472.862**	**2.344.513.968.234**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.164.813.350.000*	*2.164.813.350.000*
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		193.829.122.862	179.700.618.234
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*179.700.618.234*	*156.050.467.361*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*14.128.504.628*	*23.650.150.873*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.951.966.042.488**	**4.003.112.845.441**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**589.465.019.763**	**633.760.777.036**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**589.465.019.763**	**633.760.777.036**
Giá vốn hàng bán	11	21	540.012.944.652	579.331.992.859
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**49.452.075.111**	**54.428.784.177**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	4.057.160.403	4.455.108.842
Chi phí tài chính	22	23	21.456.168.592	26.629.546.468
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*19.700.010.609*	*26.629.546.468*
Chi phí bán hàng	25	24	1.194.356.884	4.997.445.623
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	9.728.803.748	7.109.396.671
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**21.129.906.290**	**20.147.504.257**
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32	26	2.529.922.404	572.749.694
Lợi nhuận khác	**40**		**(2.529.922.404)**	**(572.749.694)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**18.599.983.886**	**19.574.754.563**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	4.471.479.258	4.333.446.942
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14.128.504.628**	**15.241.307.621**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**18.599.983.886**	**19.574.754.563**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.699.897.698	2.472.388.962
Lãi hoạt động đầu tư	05		(4.057.160.403)	(4.455.108.842)
Chi phí lãi vay	06		19.700.010.609	26.629.546.468
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay	**08**		***35.942.731.790***	***44.221.581.151***
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09		74.458.963.902	31.956.786.179
Tăng/Giảm hàng tồn kho	10		(16.354.098.530)	(61.836.085.053)
Tăng/Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(57.161.249.206)	5.031.017.605
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12		789.651.634	4.365.239.273
Tiền lãi vay đã trả	14		(24.134.995.008)	(27.315.768.365)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.558.464.890)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***8.982.539.692***	***(3.577.229.210)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.222.740.572)	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	500.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.303.865.922	20.168.178.082
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***3.081.125.350***	***15.668.178.082***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		597.928.733.795	635.235.470.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(601.520.822.139)	(642.587.274.415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(3.592.088.344)***	***(7.351.804.415)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**8.471.576.698**	**4.739.144.457**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**6.068.785.304**	**3.018.099.339**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**14.540.362.002**	**7.757.243.796**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

Mẫu số B09a-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về thông tin của Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi lần thứ 01 đến lần thứ 18 ngày 10/07/2024. Theo đó, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh trước đây được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại B6-BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Từ Liêm, Hà Nội.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 30/06/2025 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 50 người (tại ngày 31/12/2024 là 50 người).

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;Xây dựng công trình công ích khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện; Xây dựng công trình đường sắt;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại, chi tiết: Bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép, bán buôn kim loại khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sỹ;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt, chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình, dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong kỳ: 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.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc:

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

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện:

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025đến ngày 30/06/2025.

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

Trong kỳ, thị trường Bất động sản vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhu cầu mua Bất động sản của nhà đầu tư giảm sút, cùng hàng loạt khó khăn và vướng mắc về chính sách cần được Chính phủ tháo gỡ, kết hợp nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng còn nhiều biến động. Trong bối cảnh đó, trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định Nhà nước để đủ điều kiện bàn giao Bất động sản cho các Khách hàng, kết hợp hoạt động thương mại hàng hóa (chủ yếu là các vật liệu xây dựng phục vụ các nhà thầu thực hiện xây dựng) để tạo lợi nhuận đủ bù đắp chi phí vận hành Công ty.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

(i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;

(ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;

(iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

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

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

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

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

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thiện công việc. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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

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

3.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	299.841.278	945.431.917
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.240.520.724	5.123.353.387
Cộng	**14.540.362.002**	**6.068.785.304**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	**24.885.970.611**	**24.885.970.611**	**22.663.230.039**	**22.663.230.039**
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi Nhánh Thăng Long (1)	19.533.599.241	19.533.599.241	17.395.858.669	17.395.858.669
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (2)	5.322.371.370	5.322.371.370	5.237.371.370	5.237.371.370
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng- Hội Sở	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**24.885.970.611**	**24.885.970.611**	**22.663.230.039**	**22.663.230.039**

(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 3,9 - 4,3%/năm.

(2) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,4%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**514.500.000.000**	-		**514.500.000.000**	-	
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện (**)	*514.500.000.000*	-	(*)	*514.500.000.000*	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	**221.324.400.000**	-		**221.324.400.000**	-	
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (***)	*221.324.400.000*	-	(*)	*221.324.400.000*	-	(*)
Cộng	**735.824.400.000**	-		**735.824.400.000**	-	

(*) Tại ngày 30/06/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(**) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 30/06/2025 là 350.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2025, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%.

(***) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 30/06/2025 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2025, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	18.372.274.695	-	21.631.298.148	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	1.019.088.355	-	24.710.966.304	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	886.905.094	-	20.750.154.306	-
- Công ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	-	-	35.379.231.137	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	-	-	29.231.849.147	-
- Các đối tượng khác	67.067.101.598	-	104.930.708.532	-
Cộng	**87.345.369.742**	**-**	**236.634.207.574**	**-**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- 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 Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	45.056.263.102	-	45.056.263.102	-
- Các đối tượng khác	86.681.993.687	-	62.061.270.707	-
Cộng	**389.725.201.898**	**-**	**314.480.927.111**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**119.644.751.226**	**-**	**122.620.630.268**	**-**
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	925.569.608	-	3.825.005.543	-
+ Bà Vũ Thị Thương (*)	*424.188.668*	-	*1.475.262.419*	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (*)	-	-	*1.973.783.706*	-
+ Các đối tượng khác	*501.380.940*	-	*375.959.418*	-
- Phải thu khác	118.107.558.275	-	118.164.910.859	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (**)	*31.416.921.000*	-	*31.416.921.000*	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (***)	*84.382.651.273*	-	*84.382.651.273*	-
+ Các đối tượng khác	*2.307.986.002*	-	*2.365.338.586*	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	428.666.243	-	447.756.766	-
b) Dài hạn	**40.000.000**	**-**	**40.000.000**	**-**
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	**119.684.751.226**	**-**	**122.660.630.268**	**-**

(*): Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam, Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.563.260.599.710	-	2.546.906.501.180	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	*878.175.483.229*	-	*809.032.505.080*	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	*278.127.625.468*	-	*282.231.490.098*	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	*503.649.416.415*	-	*524.381.545.342*	-
+ Dự án Kosy Sông Công	*114.931.768.936*	-	*114.677.451.977*	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	*468.931.682.315*	-	*488.181.971.532*	-
+ Các dự án khác	*319.444.623.347*	-	*328.401.537.151*	-
Cộng	**2.563.260.599.710**	**-**	**2.546.906.501.180**	**-**

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại thuyết minh số 16).

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong 6 tháng đầu năm 2025 là 45.367.504.761 đồng (6 tháng đầu năm 2024 là 14.000.105.926 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
Cộng	**1.102.314.815**	**1.102.314.815**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dịch vụ tư vấn môi giới	-	225.045.886
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.822.012.167	2.320.267.039
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	28.686.832	95.037.708
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	38.558.755	38.558.755
- Chi phí trả trước khác	45.646.690	45.646.690
Cộng	**1.934.904.444**	**2.724.556.078**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	**203.640.000**	**36.914.069.819**	**717.170.254**	**37.834.880.073**
30/06/2025	**203.640.000**	**36.914.069.819**	**717.170.254**	**37.834.880.073**
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	**(203.640.000)**	**(32.129.214.206)**	**(470.902.949)**	**(32.803.757.155)**
- Khấu hao trong kỳ	-	(1.632.879.594)	(67.018.104)	(1.699.897.698)
30/06/2025	**(203.640.000)**	**(33.762.093.800)**	**(537.921.053)**	**(34.503.654.853)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	**-**	**4.784.855.613**	**246.267.305**	**5.031.122.918**
30/06/2025	**-**	**3.151.976.019**	**179.249.201**	**3.331.225.220**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 15.143.064.545 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 15.143.064.545 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 3.151.976.019 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 4.784.855.613 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	38.708.353.198	38.708.353.198	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 TNHH Thương Mại tư vấn C.H	877.746.676	877.746.676	30.967.232.360	30.967.232.360
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	-	-	31.112.358.609	31.112.358.609
- Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	-	-	21.577.865.195	21.577.865.195
- Các đối tượng khác	33.533.424.904	33.533.424.904	32.634.004.254	32.634.004.254
Cộng	**77.260.580.704**	**77.260.580.704**	**131.237.021.862**	**131.237.021.862**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	19.791.578.745	19.791.578.745	-	-
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Ông Ninh Mạnh Dũng	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922	2.198.778.385
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Các đối tượng khác	1.879.630.194	1.879.630.194	1.435.619.139	4.583.546.676
Cộng	**38.815.507.470**	**38.815.507.470**	**18.579.917.670**	**18.579.917.670**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	7.662.846.517	7.560.595.079	5.037.122.430	10.186.319.166
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.853.885.996	4.358.933.904	4.558.464.890	16.654.355.010
- Thuế thu nhập cá nhân	285.609.476	267.952.006	158.878.655	394.682.827
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.397.862.361	(16.959.337.189)	11.271.003.000	86.167.522.172
- Các loại thuế khác	17.225.671	425.827.327	443.052.998	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.291.453.775	2.291.453.775	-
Tổng	**139.217.430.021**	**(2.054.575.098)**	**23.759.975.748**	**113.402.879.175**

	01/01/2025	Số được hoàn/ bù trừ trong kỳ	Số phải thu trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	53.920.170	53.920.170	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	2.631.528.627	112.545.354	-	2.518.983.273
Tổng	**2.685.448.797**	**166.465.524**	**-**	**2.518.983.273**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị: VND

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Ngắn hạn	**582.801.239.901**	**582.801.239.901**	**597.928.733.795**	**561.619.303.958**	**815.958.211.288**	**815.958.211.288**
Vay ngắn hạn	**576.818.775.979**	**576.818.775.979**	**597.928.733.795**	**561.619.303.958**	**540.509.346.142**	**540.509.346.142**
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	113.450.000.000	113.450.000.000	113.572.390.644	114.444.390.644	114.322.000.000	114.322.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	31.296.500.000	31.296.500.000	54.602.511.506	54.897.011.506	31.591.000.000	31.591.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	31.280.000.000	31.280.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	111.333.328.000	111.333.328.000	111.000.000.000	91.833.334.000	92.166.662.000	92.166.662.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (5)	133.757.613.837	133.757.613.837	134.062.072.368	95.754.458.531	95.450.000.000	95.450.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	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 Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng (5)	998.870.220	998.870.220	22.611.927	20.961.927	997.220.220	997.220.220
Vay cá nhân (9)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922	5.982.463.922
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	**291.993.772.364**	**291.993.772.364**	**56.446.425.399**	**39.901.518.181**	**275.448.865.146**	**275.448.865.146**
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	284.095.178.026	284.095.178.026	56.446.425.399	39.901.518.181	267.550.270.808	267.550.270.808
Vay cá nhân (9)	6.327.815.083	6.327.815.083	-		6.327.815.083	6.327.815.083
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (9)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (9)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Cộng	**868.812.548.343**	**868.812.548.343**	**654.375.159.194**	**601.520.822.139**	**815.958.211.288**	**815.958.211.288**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đơn vị: VND

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	**367.387.974.627**	**367.387.974.627**	**-**	**56.446.425.399**	**423.834.400.026**	**423.834.400.026**
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	367.387.974.627	367.387.974.627	-	56.446.425.399	423.834.400.026	423.834.400.026
Cộng	**1.236.200.522.970**	**1.236.200.522.970**	**654.375.159.194**	**752.757.518.346**	**1.239.792.611.314**	**1.239.792.611.314**

(1) Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/115159/HĐTD ngày 21/10/2024.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, Thư tín dụng (L/C) được phát hành;
- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất: cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/115159/HĐBĐ ngày 25/01/2022 gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và 1.000.000.000 cổ phiếu KOS thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus.

(2) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 23/2024-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 30/09/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 08/09/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 5 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Hạn mức cho vay 35.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng của công ty;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/8084260/HĐTD ngày 12/06/2024. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc đến hết ngày 12/06/2025 tuỳ thuộc thời điểm nào đến trước, thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được nêu trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thắng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 588/2024/HĐHMTD/PVB-TLG ngày 22/10/2024.
- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C nội địa và bảo lãnh thanh toán cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo gồm: thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Lào Cai; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất số 24 phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai; Thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo các hợp đồng cầm cố; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường.

(5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số CLC-38948-01 ngày 17/03/2025.
- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 17/03/2025;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay là: 130.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo:

+ Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 ký ngày 17/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

+ Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 ký ngày 17/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0733-2024-HĐTD1-BVB005 ngày 25/11/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.
- Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng khế ước nhận nợ.
-Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 009-2022-HĐCC1-BVB023 ngày 20/01/2022 Cổ phiếu KOS, cổ phiếu được niêm yết trên sàn HOSE từ ngày 08/07/2019 khối lượng 1.500.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Cường (chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073-2022-HĐTC1-BVB005 và HĐ số 074-2022-HĐTC1-BVB005 ngày 07/06/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HĐTC1-BVB023 và HĐ số 035-2022-HĐTC1-BVB023 ngày 01/04/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HĐTC1-BVB023 ngày 21/01/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(7) Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai: Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐTD1132024279 ngày 03/10/2024.

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: đến hết ngày 02/10/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay: 95.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HĐTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HĐTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HĐCC1132022064/06 ngày 18/09/2023 và HĐCC1132024019 ngày 04/04/2024 cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam do Công ty Cổ phần Kosy đứng tên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	93.279.222.238	92.556.758.408
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gồ	*12.149.719.823*	15.649.719.823
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	*81.129.502.415*	76.907.038.585
- Chi phí lãi vay	-	1.325.003.478
Cộng	**93.279.222.238**	**93.881.761.886**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	255.339.970	1.312.608.546
- Bảo hiểm y tế	44.424.493	28.548.450
- Bảo hiểm thất nghiệp	19.517.785	12.688.200
- Nhận ký quỹ ký cược	12.332.205.483	13.182.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.889.150.419	18.942.021.312
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	*17.837.454.824*	*17.837.454.824*
+ Các khoản phải trả khác	*1.051.695.595*	*1.104.566.488*
Cộng	**31.721.455.360**	**33.658.889.201**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2024	**2.164.813.350.000**	**156.050.467.361**	**2.320.863.817.361**
- Lãi trong năm	-	23.650.150.873	23.650.150.873
31/12/2024	**2.164.813.350.000**	**179.700.618.234**	**2.344.513.968.234**
01/01/2025	**2.164.813.350.000**	**179.700.618.234**	**2.344.513.968.234**
- Lãi trong kỳ	-	14.128.504.628	14.128.504.628
30/06/2025	**2.164.813.350.000**	**193.829.122.862**	**2.358.642.472.862**

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 VND	Tỷ lệ (%)
+ Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	252.000.000.000	11,64%	252.000.000.000	11,64%
+ Các cổ đông khác	1.007.432.810.000	46,54%	1.007.432.810.000	46,54%
Cộng	**2.164.813.350.000**	**100%**	**2.164.813.350.000**	**100%**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
+ Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
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 (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Doanh thu bán hàng	508.139.154.262	509.753.725.518
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	81.325.865.501	124.007.051.518
Cộng	**589.465.019.763**	**633.760.777.036**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	492.718.451.758	489.535.835.760
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	47.294.492.894	89.796.157.099
Cộng	**540.012.944.652**	**579.331.992.859**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.057.160.403	4.455.108.842
Cộng	**4.057.160.403**	**4.455.108.842**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí lãi vay	19.700.010.609	26.629.546.468
- Chi phí tài chính khác	1.756.157.983	-
Cộng	**21.456.168.592**	**26.629.546.468**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	***1.194.356.884***	***4.997.445.623***
- Chi phí nhân viên	276.270.000	197.687.947
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	918.086.884	4.799.757.676
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***9.728.803.748***	***7.109.396.671***
- Chi phí nhân viên quản lý	2.946.962.226	2.386.096.900
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.559.415.462	2.101.159.908
- Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.110.930.188	2.616.139.863
- Chi phí bằng tiền khác	1.103.495.872	-
Cộng	**10.923.160.632**	**12.106.842.294**

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí nhân công	8.049.321.624	6.494.097.191
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.699.897.698	2.472.388.962
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.887.256.981	43.058.262.526
- Thuế phí	(17.219.568.339)	111.714.335.767
- Chi phí bằng tiền khác	1.103.495.872	-
Cộng	**27.520.403.836**	**163.739.084.446**

26. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Các khoản bị phạt	2.291.453.775	411.500.286
- Các khoản chi phí khác	238.468.629	161.249.408
Cộng	**2.529.922.404**	**572.749.694**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**18.599.983.886**	**19.574.754.563**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	**3.757.412.405**	**2.092.480.149**
- Khấu hao TSCĐ bị loại	1.227.490.001	1.519.730.455
- Các khoản chi phí (phạt)	2.529.922.404	572.749.694
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**22.357.396.291**	**21.667.234.712**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**4.471.479.258**	**4.333.446.942**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4.471.479.258**	**4.333.446.942**

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH					
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ					
- Doanh thu bán ra bên ngoài	*81.325.865.501*	*508.139.154.262*	*589.465.019.763*	-	*589.465.019.763*
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	**81.325.865.501**	**508.139.154.262**	**589.465.019.763**	-	**589.465.019.763**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	47.294.492.894	492.718.451.758	540.012.944.652	-	540.012.944.652
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**34.031.372.607**	**15.420.702.504**	**49.452.075.111**	-	**49.452.075.111**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
TÀI SẢN					
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.006.069.037	12.534.292.965	14.540.362.002	-	14.540.362.002
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.433.406.616	21.452.563.995	24.885.970.611	-	24.885.970.611
Các khoản phải thu ngắn hạn	82.326.157.554	514.389.165.312	596.715.322.866	-	596.715.322.866
Hàng tồn kho	353.641.657.752	2.209.618.941.958	2.563.260.599.710	-	2.563.260.599.710
Tài sản ngắn hạn khác	1.692.264.361	10.573.582.903	12.265.847.264	-	12.265.847.264
Các khoản phải thu dài hạn	5.518.622	34.481.378	40.000.000	-	40.000.000
Tài sản cố định	459.594.319	2.871.630.901	3.331.225.220	-	3.331.225.220
Tài sản dở dang dài hạn	152.081.469	950.233.346	1.102.314.815	-	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	101.518.417.854	634.305.982.146	735.824.400.000	-	735.824.400.000
Tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	**545.235.167.585**	**3.406.730.874.903**	**3.951.966.042.488**	**-**	**3.951.966.042.488**
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ ngắn hạn	169.136.878.303	1.056.798.716.696	1.225.935.594.999	-	1.225.935.594.999
Nợ dài hạn	50.686.883.885	316.701.090.742	367.387.974.627	-	367.387.974.627
Tổng nợ phải trả	**219.823.762.189**	**1.373.499.807.437**	**1.593.323.569.626**	**-**	**1.593.323.569.626**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

30.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Tên tổ chức	Mối quan hệ
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 Cổ phần Kosy
Công ty cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

30.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	-	84.848.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	96.000.000
	-	**180.848.181**

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	249.570.000	178.097.556
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng	162.570.000	86.433.581
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	340.590.000	226.494.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

30.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Ban kiểm soát			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	12.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	6.000.000	6.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	123.225.000	146.992.592
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	291.120.000	187.131.946
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	255.085.218	187.431.946
Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	138.210.000	-
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	246.330.000	246.540.000
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng		**1.830.700.218**	**1.283.121.763**

30.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên người bán		
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	209.280.000
Trả trước cho người bán		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
	249.100.001	**458.380.001**

31. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ)

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Kosy.

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thơ	Nguyễn Quốc Hưng	Nguyễn Việt Cường

KOSY JOINT STOCK COMPANY

REVIEWED INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE PERIOD FROM 01 JANUARY 2025 TO 30 JUNE 2025

Hanoi, August 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGES
STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD	2 - 3
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4
INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET	5 - 6
INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT	7
INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	8
NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	9 - 45

STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD

The Executive Board of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") hereby presents this Report together with the Company's reviewed interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The members of the Board of Management and the Board of General Directors of the Company who held office during the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 and up to the date of this report are as follows:

Board of Management

Mr. Nguyen Viet Cuong	Chairman
Mrs. Nguyen Thi Hang	Vice Chairman
Mr. Do Quoc Viet	Member
Mr. Nguyen Cong Khanh	Independent member
Mr. Ta Ngoc Son	Independent member

Board of General Directors

Mrs. Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General Director	
Mr. Do Quoc Viet	Deputy General Director	
Mr. Nguyen Duc Diep	Deputy General Director	
Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General Director	
Mrs. Pham Thi Thang	Deputy General Director	Appointed on 14 April 2025

Board of Supervisors

Mr. Ha Viet Hung	Head of the Board of Supervisors
Mrs. Tran Thi Thu Hoai	Member
Mrs. Tran Thi Thu Ha	Member

Chief Accountant

Mr. Nguyen Quoc Hung

EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

The Executive Board of the Company confirms that there are no subsequent events after the end of the accounting period that have a material impact requiring adjustments to or disclosures in the accompanying interim separate financial statements.

THE AUDITORS

The accompanying financial statements have been reviewed by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

STATEMENT OF THE EXECUTIVE BOARD (CONT'D)

THE EXECUTIVE BOARDS' RESPONSIBILITY

The Executive Board of the Company is responsible for preparing the interim separate financial statements that give a true and fair view of the Company's financial position as at 30 June 2025, as well as its results of operations and cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 comply with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal requirements on the preparation and presentation of the interim separate financial statements. In preparing these interim separate financial statements, the Executive Board is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim separate financial statements;
- Prepare the interim separate financial statements on the going-concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of reasonably preparing and presenting the interim separate financial statements to mitigate risks and fraud.

The Executive Board confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing and presenting the interim separate financial statements.

The Executive Board is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and for ensuring that the financial statements comply with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the financial statements. The Executive Board is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities

OTHER COMMITMENTS

The Executive Board commits that the Company does not violate the information disclosure obligations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance on information disclosure on the securities market, complying with the provisions of Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Securities Law and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 of the Ministry of Finance guiding a number of articles on corporate governance applicable to public companies in Decree No. 155/2020/ND-CP.

For and on behalf of the Board of General Directors,

CONG TY CO PHAN KOSY
KOSY GROUP
M.S.D.N - 0102681319

Nguyen Viet Cuong
Chairman
Hanoi, 28 August 2025

UHY
Connect to possibility

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
5th Floor, B2 Tower, Roman Plaza, To Huu Road,
Dai Mo Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi,
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

No: 1010/2025/UHY - BCSX

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

To: **The Shareholders, the Board of Management and the Board of General Directors**
Kosy Joint Stock Company

We have reviewed the interim separate financial statements of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), prepared on 28 August 2025, from pages 05 to 45, including: the interim separate balance sheet as at 30 June 2025, the interim separate income statement, the interim separate cash flow for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, and the accompanying Notes to the interim separate financial statements.

The Executive Board's responsibility

The Executive Board of Kosy Joint Stock Company is responsible for the preparation and fair presentation of the interim separate financial statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the interim separate financial statements, and for such internal control as the Executive Board determines is necessary to enable the preparation and presentation of the separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim separate financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – review of interim financial information performed by the independent Auditor of the entity.

A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical procedures and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditors' conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 do not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 30 June 2025 and the results of its operations and its cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the interim separate financial statements.

Le Quang Nghia
Deputy General Director
Auditor's Practicing Certificate No. 3660-2021-112-1
For and on behalf of
UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
Hanoi, 28 August 2025

Form No. B01a-DN

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET

As at 30 June 2025

ASSETS	Code	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**3,211,668,102,453**	**3,261,115,007,708**
Cash and cash equivalents	**110**	**4**	**14,540,362,002**	**6,068,785,304**
Cash	111		14,540,362,002	6,068,785,304
Short-term investments	**120**	**5**	**24,885,970,611**	**22,663,230,039**
Held-to-maturity investments	123		24,885,970,611	22,663,230,039
Current accounts receivable	**130**		**596,715,322,866**	**673,735,764,953**
Short-term trade receivables	131	6	87,345,369,742	236,634,207,574
Short-term advances to suppliers	132	7	389,725,201,898	314,480,927,111
Other short-term receivables	136	8	119,644,751,226	122,620,630,268
Inventories	**140**	**9**	**2,563,260,599,710**	**2,546,906,501,180**
Inventories	141		2,563,260,599,710	2,546,906,501,180
Other current assets	**150**		**12,265,847,264**	**11,740,726,232**
Short-term prepaid expenses	151	11	1,934,904,444	2,724,556,078
Value-added tax deductible	152		7,811,959,547	6,330,721,357
Tax and other receivables from the State Budget	153	15	2,518,983,273	2,685,448,797
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**740,297,940,035**	**741,997,837,733**
Long-term receivables	**210**		**40,000,000**	**40,000,000**
Other long-term receivables	216	8	40,000,000	40,000,000
Fixed assets	**220**		**3,331,225,220**	**5,031,122,918**
Tangible fixed assets	221	12	3,331,225,220	5,031,122,918
- Cost	*222*		*37,834,880,073*	*37,834,880,073*
- Accumulated depreciation	*223*		*(34,503,654,853)*	*(32,803,757,155)*
Long-term assets in progress	**240**		**1,102,314,815**	**1,102,314,815**
Construction in progress	242	10	1,102,314,815	1,102,314,815
Long-term investments	**250**	**5**	**735,824,400,000**	**735,824,400,000**
Investments in subsidiaries	251		514,500,000,000	514,500,000,000
Investments in other entities	253		221,324,400,000	221,324,400,000
TOTAL ASSETS	**270**		**3,951,966,042,488**	**4,003,112,845,441**

Form No. B01a-DN

INTERIM SEPARATE BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 30 June 2025

RESOURCES	Code	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**1,593,323,569,626**	**1,658,598,877,207**
Current liabilities	**310**		**1,225,935,594,999**	**1,234,764,477,181**
Short-term trade payables	311	13	77,260,580,704	131,237,021,862
Short-term advances from customers	312	14	38,815,507,470	18,579,917,670
Tax and other payables from the State budget	313	15	113,402,879,175	139,217,430,021
Payables to employees	314		2,643,401,709	2,231,245,253
Short-term accrued expenses	315	17	93,279,222,238	93,881,761,886
Short-term other payables	319	18	31,721,455,360	33,658,889,201
Short-term loans and finance lease obligations	320	16	868,812,548,343	815,958,211,288
Non-current liabilities	**330**		**367,387,974,627**	**423,834,400,026**
Long-term loans and finance lease obligations	338	16	367,387,974,627	423,834,400,026
OWNERS' EQUITY	**400**		**2,358,642,472,862**	**2,344,513,968,234**
Capital	**410**	**19**	**2,358,642,472,862**	**2,344,513,968,234**
Contributed charter capital	411		2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
- Shares with voting rights	*411a*		*2,164,813,350,000*	*2,164,813,350,000*
Retained earnings	421		193,829,122,862	179,700,618,234
- Undistributed earnings by the end of the prior year	*421a*		*179,700,618,234*	*156,050,467,361*
- Undistributed earnings of the current period	*421b*		*14,128,504,628*	*23,650,150,873*
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**3,951,966,042,488**	**4,003,112,845,441**

Hanoi, 28 August 2025

Preparer	Chief Accountant	Chairman
Le Thi Tho	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong

Form No. B02a-DN

INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT

For the period from 01 January 2025 to 30 June 2025

Items	Code	Note	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	**20**	**589,465,019,763**	**633,760,777,036**
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**		**589,465,019,763**	**633,760,777,036**
Cost of goods sold and services rendered	11	21	540,012,944,652	579,331,992,859
Gross profit from sale of goods and rendering of services	**20**		**49,452,075,111**	**54,428,784,177**
Financial income	21	22	4,057,160,403	4,455,108,842
Financial expenses	22	23	21,456,168,592	26,629,546,468
- In which: Interest expenses	*23*		*19,700,010,609*	*26,629,546,468*
Selling expenses	25	24	1,194,356,884	4,997,445,623
General and administrative expenses	26	24	9,728,803,748	7,109,396,671
Operating profit	**30**		**21,129,906,290**	**20,147,504,257**
Other income	31		-	-
Other expenses	32	26	2,529,922,404	572,749,694
Other profit	**40**		**(2,529,922,404)**	**(572,749,694)**
Accounting profit before tax	**50**		**18,599,983,886**	**19,574,754,563**
Current corporate income tax expense	51	27	4,471,479,258	4,333,446,942
Net profit after tax	**60**		**14,128,504,628**	**15,241,307,621**

Hanoi, 28 August 2025

Preparer	Chief Accountant	Chairman
Le Thi Tho	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong

Form No. B03a-DN

INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)
For the period from 01 January 2025 to 30 June 2025

Items	Code	Note	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Cash flow from operating activities				
Profit Before Tax	**01**		**18,599,983,886**	**19,574,754,563**
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		1,699,897,698	2,472,388,962
Profits from investing activities	05		(4,057,160,403)	(4,455,108,842)
Interest expenses	06		19,700,010,609	26,629,546,468
Operating profit before changes in working capital	***08***		***35,942,731,790***	***44,221,581,151***
Increase/Decrease in receivables	09		74,458,963,902	31,956,786,179
Increase/Decrease in inventories	10		(16,354,098,530)	(61,836,085,053)
Increase/Decrease in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		(57,161,249,206)	5,031,017,605
Increase/Decrease in prepaid expenses	12		789,651,634	4,365,239,273
Interest paid	14		(24,134,995,008)	(27,315,768,365)
Corporate income tax paid	15		(4,558,464,890)	-
Net cash flows from/(used in) operating activities	***20***		***8,982,539,692***	***(3,577,229,210)***
Cash flow from investing activities				
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(2,222,740,572)	(5,000,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		-	500,000,000
Interest and dividends received	27		5,303,865,922	20,168,178,082
Net cash flows from investing activities	***30***		***3,081,125,350***	***15,668,178,082***
Cash flow from financing activities				
Drawdown of borrowings	33		597,928,733,795	635,235,470,000
Repayment of borrowings	34		(601,520,822,139)	(642,587,274,415)
Net cash flow (used in) financing activities	**40**		***(3,592,088,344)***	***(7,351,804,415)***
Net cash flow during the period	**50**		**8,471,576,698**	**4,739,144,457**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**4**	**6,068,785,304**	**3,018,099,339**
Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**	**4**	**14,540,362,002**	**7,757,243,796**

Hanoi, 28 August 2025

Preparer	Chief Accountant	Chairman
Le Thi Tho	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong

1. COMPANY OVERVIEW

1.1 OWNERSHIP STRUCTURE

Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") is a Joint Stock Company established and operating under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102681319, firstly registered on 10 March 2008. In the course of operation, changes in the Company's information have been approved by the Hanoi Department of Planning and Investment in the business registration certificates changed from the 1st to the 18th change on 10 July 2024. Accordingly, the number of the Business Registration Certificate is replaced with the enterprise code No. 0102681319 in the 2nd amended Enterprise Registration Certificate dated 09 July 2010.

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

The actual charter capital contributed under the Company's Enterprise Registration Certificate until 30 June 2025 is VND 2,164,813,350,000 (In words: Two thousand one hundred and sixty-four billion eight hundred and thirteen million three hundred and fifty thousand VND) divided into 216,481,335 shares with a par value of VND 10,000/share.

The Company's shares are currently listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code: KOS.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2025 is 50 people (as at 31 December 2024: 50 people).

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITIES

The Company's principal business activities include:

- Consulting, brokerage, real estate auction, land use right auction, details: Real estate consultancy services; real estate advertising services; real estate management services; real estate trading floor services;
- Installation of other construction systems, details: Installation and repair of telecommunications works;
- Other telecommunications activities, details: Lease of telecommunications works;
- Treatment and destruction of hazardous waste;
- Drainage and wastewater treatment, details: Wastewater treatment;
- Real estate business, land use rights belonging to owners, users or lessees, 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);

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITIES (CONT'D)

- Short-term and detailed accommodation services: Hotel business (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Other entertainment activities have not been classified into details: Entertainment area business;
- Travel agents, details: Domestic travel business, international travel business serving tourists, ecotourism (excluding bar, karaoke room, discotheque);
- Site preparation, details: Leveling;
- Wholesale of computers, peripherals and software;
- Wholesale of electronic and telecommunications equipment and components;
- Architectural activities and technical consultancy related and detailed: Urban and rural planning, interior and exterior design of works; architectural design of civil and industrial works; the overall design of the construction site;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;
- Wholesale of machinery, equipment and spare parts of other machinery, details: Wholesale of machinery, equipment and spare parts of mining and construction machinery; Wholesale of electrical machinery, equipment and electrical materials (generators, electric motors, wires and other equipment used in electrical circuits); Wholesale of machinery, equipment and spare parts for textiles, garments, leather and footwear; Wholesale of office machinery, equipment and spare parts (except for computers and peripherals); Wholesale of medical machinery and equipment;
- Retail of computers, peripherals, software and telecommunications equipment in specialized stores;
- Road passenger transport in inner cities and suburbs (except for transport by bus);
- Other road passenger transport, details: Passenger transport by intra-provincial and inter-provincial buses;
- Construction of other civil engineering works; Construction of other public-utility works; Transport of goods by road; Warehousing and storage of goods; Power generation; Transmission and distribution of electricity, details: Distribution of electricity; Construction of railway works;
- Loading and unloading of goods, details: Road loading and unloading of goods; Construction of road works;
- Other supporting services related to transportation, details: Shipment, Freight forwarding; Rental of motor vehicles;
- Other mining support services; Direct support services for railway transport; Direct support services for road transport;
- Wholesale metal and metal ore, details: Wholesale metal ore, wholesale iron and steel, wholesale other metals;
- Rental of machinery, equipment and other tangible items without a driver;
- College training; Higher education; Master's training;
- Industrial hygiene and specialized and detailed works: Cleaning houses and industrial cleaning works and services;
- Landscape care and maintenance services, details: Planting trees, caring for and maintaining parks, flower gardens and other public areas.

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

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the interim separate financial statements)

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.3 NORMAL BUSINESS CYCLE

The normal business cycle of the Company is within 12 months.

1.4 COMPANY STRUCTURE

As at 30 June 2025, the Company has 01 subsidiary and 03 dependent units:

Name of direct subsidiary	Head office address	Principal business activities	Ownership Interest rate	Voting rights
Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company	*Group 3, Doan Ket Ward, Lai Chau Province*	*Hydropower*	*98%*	*98%*

As at 30 June 2025, the Company has 01 branch and 02 representative offices.

Name	Address
Kosy Song Cong Urban Management Branch	House No. 205, Group 7, Thang Loi Ward, Song Cong City, Thai Nguyen Province.
Representative Office in Ho Chi Minh City	No. 130 Nguyen Cong Tru, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.
Representative Office in Lai Chau Province	No. 44 Le Loi Boulevard, Group 18, Tan Phong Ward, Lai Chau City, Lai Chau Province.

1.5 STATEMENT OF COMPARABILITY ON INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures are those presented in the interim separate financial statements for the period from 01 January 2024 to 30 June 2024 and the interim separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024 of the Company, which have been reviewed and audited, respectively. These figures are fully comparable with the interim separate financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

1.6 COMPANY OPERATIONS DURING THE YEAR IMPACTING THE FINANCIAL STATEMENTS

During the period, the real estate market continued to face significant difficulties, with a decline in investors' demand for real estate, along with numerous challenges and regulatory obstacles requiring resolution by the Government. These were compounded by ongoing fluctuations in both the global and Vietnamese economies. In this context, for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, the Company focused on completing legal procedures in accordance with the State regulations to meet the conditions for handing over real estate to customers, combined with trading activities in goods (mainly construction materials supplied to contractors engaged in construction works) to generate profits sufficient to cover the Company's operating expenses.

2. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

2.1 APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting Systems issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance guiding the Vietnamese Corporate Accounting Systems, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

2. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS (CONT'D)

2.2 FINANCIAL YEAR

The Company's financial year starts on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. The interim separate financial statement is prepared for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

2.3 STATEMENT OF COMPLIANCE WITH ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Company's interim separate financial statements are prepared and presented in compliance with the requirements of the current Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting Systems and related legal regulations on the preparation and presentation of interim separate financial statements.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the significant accounting policies adopted by the Company in the preparation of these interim separate financial statements:

3.1 BASIS AND PURPOSE OF PREPARATION OF INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The financial statements have been prepared as the separate financial statements of the Company's head office and branches. Users of these separate financial statements should read them in conjunction with the consolidated financial statements in order to obtain full information on the Company's consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows.

3.2 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of the interim separate financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards requires the Executive Board to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and the disclosure of contingent liabilities and assets as at the date of the interim separate financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses throughout the financial year (the operating period). Actual results may differ from those estimates and assumptions.

3.3 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash on hand, deposits, margin deposits, and short-term investments with original maturities of not more than three months that are highly liquid, readily convertible to known amounts of cash, and subject to an insignificant risk of changes in value.

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include investments that the Company has the positive intent and ability to hold to maturity. Held-to-maturity investments comprise term deposits at banks (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares that the issuer is required to redeem at a specified future date, and other held-to-maturity investments.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Held-to-maturity investments are recognized from the acquisition date and initially measured at purchase price plus any directly attributable transaction costs. Interest income from these investments, arising after the acquisition date, is recognized in the separate income statement on an accrual basis. Any interest earned prior to the acquisition date is deducted from the acquisition cost at the time of initial recognition.

Held-to-maturity investments are measured at historical cost less provision for doubtful debts.

Where there is objective evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the loss can be reliably estimated, such loss is recognised as a financial expense in the period/year and directly reduces the carrying amount of the investment value.

Investments in subsidiaries

An investment is presented as an investment in a subsidiary when the Company has control over the investee. Control is the power to govern the financial and operating policies of an enterprise or business activity so as to obtain economic benefits from its operations.

An investment is deemed to confer control over the investee when the Company holds more than 50% of the ownership interest in that entity, unless such ownership interest does not confer control. If the Company does not hold more than 50% of the ownership interest in another entity, it may still obtain control over that entity if the Company:

(i) Has more than 50% of the voting rights of the entity by virtue of an agreement with other investors;

(ii) Has the power to govern the financial and operating policies of the entity under a statute or an agreement ; or

(iii) Has the power to cast the majority of votes at meetings of the Board of Management (or equivalent governing body) of the entity.

The initial recognition date of an investment in a subsidiary acquired during the period is the date on which the Company obtains actual control over the investee. In the Company's separate financial statements, investments in subsidiaries are stated at cost (comprising the purchase price and any directly attributable acquisition costs) less any provision for impairment of investments. Provisions for impairment of investments are determined based on the accumulated losses presented in the separate financial statements of the subsidiary and may be reversed when the subsidiary records profits. Any increase or decrease in the provision for impairment of financial investments is recognized in finance expenses for the period.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise equity investments in which the Company does not have control, joint control, or significant influence over the investee.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Investments in other equity instruments are initially recognised at cost, comprising the purchase price or capital contribution together with any directly attributable transaction costs. Dividends and profits relating to periods prior to the acquisition date are deducted from the carrying amount of the investment. Dividends and profits relating to periods subsequent to the acquisition date are recognised as income. Stock dividends received are only recorded as an increase in the number of shares held, without recognising the value of the shares received/ or recognised at par value (except for state-owned enterprises which follow the prevailing legal regulations).

A provision for impairment of investments in other equity instruments is recognised at the time of preparing the separate interim financial statements when such investments have declined in value compared to their initial cost. The provision is determined as follows:

- For investments in listed shares or where the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments for which the fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is calculated as the difference between the actual capital contributed by all investors in the investee and the investee's actual equity, multiplied by the Company's ownership percentage over the total actual capital contributed by all investors in the investee.

Any increase or decrease in the provision for impairment of investments in other equity instruments required to be recognised as at the reporting date is recorded in finance expenses for the period.

3.5 RECEIVABLES

Receivables are recorded at their carrying amount, net of any provision for doubtful debts.

The classification of receivables shall be carried out according to the following principles:

- Trade receivables include commercial receivables arising from sales transactions between the Company and independent buyers, including export sales entrusted to other entities.
- Internal receivables reflect receivables of affiliated units that do not have dependent accounting legal status.
- Other receivables reflect receivables that are not commercial in nature, not related to purchase and sale transactions.

The provision for bad debts shall be set aside by the Company for overdue receivables stated in economic contracts, contractual commitments or debt commitments, which the enterprise has claimed many times but has not yet recovered, the determination of the overdue time of the receivables shall be determined based on the time of principal repayment according to the the initial purchase and sale contract does not take into account the debt extension between the parties; or for receivables that have not yet been due but the debtor has fallen into bankruptcy or is carrying out procedures for dissolution, disappearance, absconding and being reimbursed when the debt is recovered.

Any increase or decrease in the provision for doubtful debts as of the closing date of the interim financial statements is recognised in general and administrative expenses.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.6 INVENTORIES

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventory includes the costs of obtaining inventory in its current location and state, including: Purchase price, non-refundable taxes, costs of transportation, loading and unloading, storage during purchase, loss of norms, and other costs directly related to the purchase of inventory.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the normal production and business period minus the estimated cost of completion and the estimated cost necessary for their consumption.

The company applies the regular declaration method to account for inventory. The export price of inventory is calculated according to the weighted average method after each import. The export price of goods is calculated according to the weighted average method.

Inventory price reduction provisioning method: Inventory price reduction provision is made for each inventory item when there is reliable evidence of a decline in the net value that can be realized compared to the original price of inventory.

Method of determining the value of unfinished products at the end of the year: Unfinished production and business costs are accumulated for each project that remains incomplete or has not yet recorded revenue, corresponding to the volume of work still in progress at period-end.

3.7 TANGIBLE FIXED ASSETS

Tangible fixed assets are recorded at historical cost and reflected on separate balance sheets under historical cost, accumulated depreciation, and net book value.

The recognition of tangible fixed assets and depreciation of fixed assets shall comply with Vietnam Accounting Standard No. 03 - Tangible fixed assets, Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Vietnamese Corporate Accounting Systems, Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 guiding the regimes of management, use and depreciation of fixed assets and Circular No. 147/2016/TT-BTC dated 13 October 2016 amending and supplementing several articles of Circular No. 45/2013/TT-BTC and Circular No. 28/2017/TT-BTC dated 12 April 2017 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 45/2013/TT-BTC and Circular No. 147/2016/TT-BTC of the Ministry of Finance.

The historical cost of acquired tangible fixed assets includes the purchase price (excluding commercial discounts or discounts), taxes, and expenses directly related to putting the asset into a ready-to-use state.

For fixed assets that have been put into use but have not yet had yet undergone an official settlement, their historical cost and depreciation will be temporarily recognized. Upon final settlement, the historical cost and depreciation will be adjusted accordingly.

Subsequent expenditures on tangible fixed assets are capitalized as an increase in the historical cost if they are certain to generate future economic benefits. Expenditures that do not meet this criterion are recognized as operating expenses in the period.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the interim separate financial statements)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.7 TANGIBLE FIXED ASSETS (CONT'D)

Tangible fixed assets are depreciated in a straight-line method based on estimated useful life. Accounting for tangible fixed assets is classified according to a group of assets of the same nature and purpose of use in the company's production and business activities. The specific depreciation time is as follows:

Asset type	*Useful life (years)*
- Machinery and equipment	6
- Vehicles and transmission equipment	6 - 10
- Management tools and equipment	3 - 4
- Other tangible fixed assets	3

3.8 CONSTRUCTION IN PROGRESS

The Company's ongoing capital construction costs include assets such as equipment under investment, procurement, and installation that have not yet been put into use, as well as basic construction projects that are still under construction and have not yet been accepted and put into use as of the reporting date of the interim separate financial statements. These assets are recorded at the historical cost which includes: the cost of goods and services to be paid to contractors and suppliers, related interest expenses in the investment period and other reasonable expenses directly related to the formation of assets later. These costs will be transferred to the historical cost of fixed assets at a provisional value (if the final settlement has not been approved) when the assets are handed over and put into use.

3.9 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses only related to production and business expenses in the current financial year are recorded as short-term prepaid expenses and are included in production and business expenses in the financial year.

The following expenses have been incurred during the financial year but are accounted for in long-term prepaid expenses for gradual allocation to business results over many years:

- Expenses of establishment;
- Expenses of pre-operation/production preparation (including training costs);
- Expenses of relocation, expenses for reorganization of enterprises;
- Expenses of commissioning with load and trial production is large;
- Exported tools and tools of great value; and
- Expenses of major repair of fixed assets incurred once is too large.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to production and business expenses in each accounting period shall be based on the nature and extent of each type of expense in order to select reasonable allocation methods and criteria. Major repair costs are allocated in the 3rd year from the time the cost is incurred.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.10 PAYABLES

Payables are liabilities to suppliers and other objects. Payables include trade payables, internal payables, and other payables. Payables are not recognized at an amount lower than the obligation to be settled.

The classification of payables shall be carried out according to the following principles:

- Trade payables include amounts payable arising from transactions involving the purchase of goods, services, and assets from suppliers that are independent entities from the Company, including payables between the Parent Company and subsidiaries, joint ventures and associates;
- Internal payables include amounts payable between superior units and affiliated subordinate units that do not have the status of dependent accounting legal entities;
- Other payables include payables that are not commercial in nature, not related to the purchase, sale or provision of goods and services.

3.11 ACCRUED EXPENSES

The Company's payable expenses are the actual expenses incurred in the reporting period but not yet paid due to the lack of invoices or insufficient accounting documents and documents, which are recorded in the production and business expenses of the reporting period.

The advance deduction from production and business expenses in the period is calculated strictly and there must be reasonable and reliable evidence of expenses to be deducted in advance in the period, in order to ensure that the amount of expenses to be accounted into this account is consistent with the actual amount of expenses incurred.

The pre-recording of expenses for temporary calculation of cost prices of works complies with the following principles:

The Company only deducts costs in advance to provisionally calculate the cost price for completed projects/items that have been determined to be sold during the period. The costs deducted in advance to the cost price are the costs that have been included in the investment and construction estimates but do not have enough records and documents to accept the volume. The amount of costs provisionally deducted must correspond to the cost price norm calculated according to the total estimated cost of the project/item determined to be sold.

3.12 LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Loans and financial lease obligations are recorded on the basis of receipts, bank documents, escrows and financial loan and lease debt contracts.

Loans and financial lease obligations are monitored by each object, term and original currency. At the time of preparation of the separate financial statements, loans due within 12 months or a subsequent business cycle are classified as short-term loans, and loans with a repayment period of more than 12 months or more than one business cycle are recorded as long-term loans.

3.13 BORROWING COSTS

Borrowing costs include loan interest and other expenses incurred directly related to loans.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.13 BORROWING COSTS (CONT'D)

Borrowing expenses shall be recorded in production and business expenses in the year when they are incurred, unless they are capitalized according to the provisions of the accounting standard "Borrowing expenses". Accordingly, borrowing costs directly related to the purchase, investment in construction or production of assets that take a relatively long time to complete and put into use or business are added to the historical cost of the asset until such asset is put into use or business. Income arising from the temporary investment of loans shall be recorded as a decrease in the historical cost of the relevant assets. For private loans for the construction of fixed assets and investment real estate, the loan interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months.

For common loans which are used for the purpose of investment in construction or production of unfinished assets, the capitalized borrowing expenses shall be determined according to the capitalization ratio of the weighted average accumulated expenses incurred for investment in capital construction or production of such assets. The capitalization ratio is calculated according to the weighted average interest rate of outstanding loans in the period, except for separate loans serving the purpose of forming a specific asset.

3.14 OWNER'S EQUITY

The owner's contributed capital is recorded according to the actual capital contributed by shareholders.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds according to the Company's Charter as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

3.15 REVENUE RECOGNITION

The Company's revenue includes revenue from the transfer of real estate, building materials and property rental revenue

Revenue from sale of products and goods

Turnover from sale of goods and finished products shall be recognized when all five (5) of the following conditions are satisfied at the same time:

- The company has transferred most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods;
- Revenue is determined relatively certainly. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased products or goods under specific conditions, the turnover shall only be recorded when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the product or goods (except for the case where the customer has the right to return the goods in exchange for the goods, other services);
- The company has obtained or will derive economic benefits from the sale; and
- Determine the costs associated with the sale.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.15 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognized when the result of such transaction is reliably determined. In case the transaction of provision of services involves multiple periods, the turnover shall be recorded in the period according to the results of the work completed at the closing date of the making of the interim separate financial statements in the middle of that period. The outcome of a service delivery transaction is determined when all four (4) of the following conditions are met:

- Revenue is determined relatively certainly; When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the purchased services under specific conditions, the revenue is only recognized when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services provided;
- Capable of deriving economic benefits from the transaction of providing such services;
- Identify the part of the work completed on the closing date of making the interim separate financial statement; and
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide such services.

Revenue from real estate transfer

Revenue from real estate transfer in which the Company is the investor shall be recognized when all five (5) of the following conditions are satisfied at the same time:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, the enterprise has transferred the risks and benefits associated with real estate ownership to the buyer;
- The enterprise no longer holds the right to manage real estate like the real estate owner or the right to control the real estate;
- Revenue is determined relatively certainly;
- The company has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate;
- Determine the costs associated with the sale of real estate.

The turnover from the sale of real estate in subdivisions and subplots for non-irrevocable contracts shall be recorded when all four (4) conditions are satisfied at the same time:

- Risks and benefits associated with land use rights have been transferred to buyers;
- Revenue is determined relatively certainly;
- Determine costs related to the sale of land plots;
- The company has obtained or will certainly gain economic benefits from the sale of the land.

Rental revenue

Revenue from the provision of apartment rental services and car rental projects is suspected when the results of such transactions are reliably determined. When the contract results can be determined with certainty, revenue will be recorded based on the level of completion of the work. The result of a service provision transaction is determined when the following conditions are satisfied at the same time:

- Revenue is relatively certain;
- Capable of deriving economic benefits from the transaction of providing such services;
- Identify the completed work at the end of the accounting period;
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide such services.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.15 REVENUE RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from financial activities

Profits from long-term investments are estimated and the right to receive profits from established investee companies is recognized.

Bank deposit interest is recorded based on the bank's periodic notice, loan interest is recorded on the basis of time and actual interest rate for each period.

3.16 COST OF GOODS SOLD

The cost of goods sold reflects the cost of products, goods and services sold or provided in the period.

The cost price of the transferred real estate is determined according to the estimated cost based on the total initial investment and approved adjustments of the projects and other actual expenses directly related to the investment and construction of the real estate.

The cost of goods sold is recorded on the principle that it is consistent with revenue. In order to ensure the principle of prudence, the cost of goods sold also includes the costs of raw materials directly consumed in excess of the normal level, labor costs, fixed general production costs that are not allocated to the value of warehousing products even if the goods have not been consumed; the value of inventory that is lost, lost and the provision for inventory price reduction.

3.17 FINANCIAL EXPENSES

Financial expenses recorded in the separate income statement are the total financial expenses incurred in the period, not offset against the revenue from financial activities, including interest expenses.

3.18 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

Corporate income tax comprises the total amount of current and deferred tax expenses.

Current tax payable is calculated based on taxable income for the year. Taxable income differs from accounting profit presented in the separate income statement, as it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (including carried forward tax losses) and excludes non-taxable or non-deductible. Corporate income tax is calculated at the applicable tax rate at the end of the reporting period, which is 20% on taxable income.

Deferred corporate income tax is calculated on the differences between the carrying amounts of assets or liabilities in the separate Balance Sheet and their corresponding tax bases. Deferred corporate income tax is accounted for using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities should be recognized for all temporary differences while deferred tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profits will be available against which the differences between the carrying amount and the tax base of the assets or liabilities in the separate financial statements can be used.

Deferred corporate income tax is determined using the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled. Deferred corporate income tax is recognised in the profit or loss, except where it relates to items recognised directly in equity, in which case it is also recognised directly in equity.

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the interim separate financial statements)

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.18 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET (CONT'D)

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset when the Company has a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to corporate income tax levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Corporate income tax is determined in accordance with prevailing tax laws. However, such laws are subject to change from time to time, and the final determination of corporate income tax may depend on the results of inspection by the competent tax authority.

3.19 RELATED PARTIES

Parties are considered involved if one party has the ability to control or have significant influence over the other in decision-making of financial and operational policies. Related parties include:

- Businesses that have the right to control, or are directly or indirectly controlled through one or more intermediaries, or under common control with the Company, including the parent company, subsidiaries of the Group, joint ventures, business establishments under joint control, affiliated companies.

- Individuals who have direct or indirect voting rights in reporting businesses that have a significant influence on these businesses, key management staff have the right and responsibility for planning, managing and controlling the activities of the Group including the close family members of these individuals.

- Businesses in which the voting rights are directly or indirectly held by the above individuals or such persons may have a significant influence on the business.

When assessing relationships with related parties, the substance of the relationship is considered rather than merely its legal form. Accordingly, all transactions and balances with related parties are presented by the Company in the notes below.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Cash on hand	299,841,278	945,431,917
- Cash at bank - Demand deposits	14,240,520,724	5,123,353,387
Total	**14,540,362,002**	**6,068,785,304**

5. FINANCIAL INVESTMENTS

5.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Historical cost VND	Book value VND	Historical cost VND	Book value VND
Short-term	**24,885,970,611**	**24,885,970,611**	**22,663,230,039**	**22,663,230,039**
+ Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch (1)	19,533,599,241	19,533,599,241	17,395,858,669	17,395,858,669
+ Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch - Hoang Mai Transaction Office (2)	5,322,371,370	5,322,371,370	5,237,371,370	5,237,371,370
+ Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Head office	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
Long-term	-	-	-	-
Total	**24,885,970,611**	**24,885,970,611**	**22,663,230,039**	**22,663,230,039**

(1) Term deposits at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch with terms from 6 to 12 months, earning an interest rate of 3.9% - 4.3% per annum.

(2) Term deposit at Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch – Hoang Mai Transaction Office with a 6-month term, earning interest at a rate of 3.4% per annum.

5. FINANCIAL INVESTMENTS(CONT'D)

5.2 LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	30/06/2025			01/01/2025		
	Historical cost VND	Provision VND	Fair value VND	Historical cost VND	Provision VND	Fair value VND
- **Investment in subsidiaries**	**514,500,000,000**	-		**514,500,000,000**	-	
+ Hydropower Construction Investment Consultancy Joint Stock Company (**)	*514,500,000,000*	-	(*)	*514,500,000,000*	-	(*)
- **Investment in other entities**	**221,324,400,000**	-		**221,324,400,000**	-	
+ Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company (***)	*221,324,400,000*	-	(*)	*221,324,400,000*	-	(*)
Total	**735,824,400,000**	-		**735,824,400,000**	-	

(*) As at 30 June 2025, the Company has not determined the fair value of these equity investments for disclosure in the interim separate financial statements, as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System have not yet provided guidance on fair value measurement using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

(**) Investment in Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company. Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 6200084255 dated 21 August 2015. The charter capital actually contributed, as stated in its Enterprise Registration Certificate, amounted to VND 350,000,000,000 as at 30 June 2025. As at this date, Kosy Joint Stock Company's ownership interest and voting rights in Hydropower Construction Investment Consulting Joint Stock Company were 98%.

(***) Investment in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company. Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 1900664566 dated 02 July 2020. The charter capital actually contributed, as stated in its Enterprise Registration Certificate, amounted to VND 621,000,000,000 as at 30 June 2025. As at this date, Kosy Joint Stock Company's ownership interest and voting rights in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company were 19.8%.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- Dong A International Joint Stock Company	18,372,274,695	-	21,631,298,148	-
- Viet Steel Trading One Member Limited Liability Company	1,019,088,355	-	24,710,966,304	-
- Dong A Consulting and Trading Company Limited	886,905,094	-	20,750,154,306	-
- Saigon Steel Joint Stock Company	-	-	35,379,231,137	-
- Thang Long Construction and Real Estate Investment Company Limited	-	-	29,231,849,147	-
- Others	67,067,101,598	-	104,930,708,532	-
Total	**87,345,369,742**	**-**	**236,634,207,574**	**-**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- 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 Construction and Investment Joint Stock Company	47,078,144,423	-	47,078,144,423	-
- Ninh Binh Construction and Infrastructure Joint Stock Company	75,000,000,000	-	75,000,000,000	-
- Ha Nam Construction and Investment Joint Stock Company	45,056,263,102	-	45,056,263,102	-
- Others	86,681,993,687	-	62,061,270,707	-
Total	**389,725,201,898**	**-**	**314,480,927,111**	**-**

8. OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
a) Short-term	**119,644,751,226**	-	**122,620,630,268**	-
- Deposits and collaterals	182,957,100	-	182,957,100	-
- Advances	925,569,608	-	3,825,005,543	-
+ Ms. Vu Thi Thuong (*)	*424,188,668*	-	*1,475,262,419*	-
+ Mr. Nguyen Van Cuong (*)	-	-	*1,973,783,706*	-
+ Others	*501,380,940*	-	*375,959,418*	-
- Other receivables	118,107,558,275	-	118,164,910,859	-
+ Thong Ngan Company Limited (**)	*31,416,921,000*	-	*31,416,921,000*	-
+ Mr. Nguyen Duc Trang (***)	*84,382,651,273*	-	*84,382,651,273*	-
+ Others	*2,307,986,002*	-	*2,365,338,586*	-
- Advance payments of remuneration for the Board of Management and Supervisory Board	428,666,243	-	447,756,766	-
b) Long - term	**40,000,000**	-	**40,000,000**	-
- Deposits and collaterals	40,000,000	-	40,000,000	-
Total	**119,684,751,226**	-	**122,660,630,268**	-

(*): Advance payments for land clearance costs relating to the Gia Sang 11 Project, Ha Nam Project, Ninh Binh Project, and Sub-area 16 – Lao Cai Project.

(**): Receivable under the Joint Venture Cooperation Agreement dated 06 November 2020 for the Da La Commercial Housing Project, Quan Hau Town, Quang Binh Province.

(***): Land clearance costs of the project already paid to households, which are in the process of completing procedures to transfer ownership rights to the Company.

9. INVENTORIES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Construction work.in progress	2,563,260,599,710	-	2,546,906,501,180	-
+ Kosy Ha Nam Project	*878,175,483,229*	-	*809,032,505,080*	-
+ Kosy Bac Giang Project	*278,127,625,468*	-	*282,231,490,098*	-
+ Kosy Gia Sang 11 Project	*503,649,416,415*	-	*524,381,545,342*	-
+ Kosy Song Cong Project	*114,931,768,936*	-	*114,677,451,977*	-
+ Kosy Lao Cai Project	*468,931,682,315*	-	*488,181,971,532*	-
+ Other projects	*319,444,623,347*	-	*328,401,537,151*	-
Total	**2,563,260,599,710**	**-**	**2,546,906,501,180**	**-**

(*) Land use rights granted at Kosy Lao Cai, Kosy Song Cong, Kosy Bac Giang, Kosy Gia Sang 11 projects are mortgaged for bank loans (Details are presented in Note 16).

Interest expenses capitalized into the value of construction in progress projects in the first six months of 2025 amounted to VND 45,367,504,761 (the first six months of 2024 amounted to VND 14,000,105,926).

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the interim separate financial statements)

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Son My Solar Power Plant Project	259,259,259	259,259,259
- Kosy Di Linh Pumped Storage Hydropower Project	843,055,556	843,055,556
Total	**1,102,314,815**	**1,102,314,815**

11. SHORT-TERM PREPAID EXPENSES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Brokerage and consulting services	-	225,045,886
- Tools and equipment issued for use	1,822,012,167	2,320,267,039
- Prepaid insurance and service expenses	28,686,832	95,037,708
- Land clearance expenses (power line relocation and compensation)	38,558,755	38,558,755
- Other prepaid expenses	45,646,690	45,646,690
Total	**1,934,904,444**	**2,724,556,078**

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment	Means of transport and transmission	Management equipment and instruments	Total
	VND	VND	VND	VND
COST				
01/01/2025	**203,640,000**	**36,914,069,819**	**717,170,254**	**37,834,880,073**
30/06/2025	**203,640,000**	**36,914,069,819**	**717,170,254**	**37,834,880,073**
ACCUMULATED DEPRECIATION				
01/01/2025	**(203,640,000)**	**(32,129,214,206)**	**(470,902,949)**	**(32,803,757,155)**
- Depreciation for the period	-	(1,632,879,594)	(67,018,104)	(1,699,897,698)
30/06/2025	**(203,640,000)**	**(33,762,093,800)**	**(537,921,053)**	**(34,503,654,853)**
NET BOOK VALUE				
01/01/2025	**-**	**4,784,855,613**	**246,267,305**	**5,031,122,918**
30/06/2025	**-**	**3,151,976,019**	**179,249,201**	**3,331,225,220**

The historical cost of fully depreciated tangible fixed assets that were still in use as at 30 June 2025 was VND 15,143,064,545 (as at 01 January 2025: VND 15,143,064,545).

The net book value of tangible fixed assets pledged or mortgaged as security for borrowings as at 30 June 2025 was VND 3,151,976,019 (as at 01 January 2025: VND 4,784,855,613).

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND
- MBG Group Joint Stock Company	38,708,353,198	38,708,353,198	10,804,505,518	10,804,505,518
- Licogi 13 – Infrastructure Mechanics Joint Stock Company	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926
- C.H Trading and Consultancy Company Limited	877,746,676	877,746,676	30,967,232,360	30,967,232,360
- Dong Do Architecture and Construction Consultancy Joint Stock Company	-	-	31,112,358,609	31,112,358,609
- Nam Thang Long Consultancy and Trading Company Limited	-	-	21,577,865,195	21,577,865,195
- Others	33,533,424,904	33,533,424,904	32,634,004,254	32,634,004,254
Total	**77,260,580,704**	**77,260,580,704**	**131,237,021,862**	**131,237,021,862**

14. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Balance	Amount that can be settled
	VND	VND	VND	VND
- Thang Long Build and Investment Real Estate Company Limited	19,791,578,745	19,791,578,745	-	-
- Mr. Nguyen Van Xuat	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008
- Mr. Ninh Manh Dung	5,346,705,922	5,346,705,922	5,346,705,922	2,198,778,385
- Mrs. Tran Thi Bich Hanh	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873
- Bionature Viet Nam Joint Stock Company	1,883,974,956	1,883,974,956	1,883,974,956	1,883,974,956
- Hai Phat Real Estate Investment and Business Joint Stock Company	1,798,525,772	1,798,525,772	1,798,525,772	1,798,525,772
- Others	1,879,630,194	1,879,630,194	1,435,619,139	4,583,546,676
Total	**38,815,507,470**	**38,815,507,470**	**18,579,917,670**	**18,579,917,670**

15. TAXES AND OTHER PAYABLES/RECEIVABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2025	Amount payable in the period	Amount paid in the period	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and amount payables to the State Budget				
- Value Added Tax (VAT)	7,662,846,517	7,560,595,079	5,037,122,430	10,186,319,166
- Corporate Income Tax	16,853,885,996	4,358,933,904	4,558,464,890	16,654,355,010
- Personal Income Tax	285,609,476	267,952,006	158,878,655	394,682,827
- Land and housing tax, land rental fees	114,397,862,361	(16,959,337,189)	11,271,003,000	86,167,522,172
- Others	17,225,671	425,827,327	443,052,998	-
- Fees, charges, and other payables	-	2,291,453,775	2,291,453,775	-
Total	**139,217,430,021**	**(2,054,575,098)**	**23,759,975,748**	**113,402,879,175**

	01/01/2025	Amount deducted in the period	Amount receivable in the period	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and amount receivables from the State Budget				
- Value Added Tax (VAT)	53,920,170	53,920,170	-	-
- Provisional Corporate Income Tax on real estate	2,631,528,627	112,545,354	-	2,518,983,273
Total	**2,685,448,797**	**166,465,524**	**-**	**2,518,983,273**

16. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Unit: VND

	30/06/2025		During the period		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
Short - term	**582,801,239,901**	**582,801,239,901**	**597,928,733,795**	**561,619,303,958**	**815,958,211,288**	**815,958,211,288**
Short-term loans	**576,818,775,979**	**576,818,775,979**	**597,928,733,795**	**561,619,303,958**	**540,509,346,142**	**540,509,346,142**
Vietnam – Russia Joint Venture Bank – Head Office (1)	113,450,000,000	113,450,000,000	113,572,390,644	114,444,390,644	114,322,000,000	114,322,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Anh Branch (2)	31,296,500,000	31,296,500,000	54,602,511,506	54,897,011,506	31,591,000,000	31,591,000,000
Bank for Investment and Development of Vietnam Joint Stock Commercial Bank – Ngoc Khanh Branch (3)	30,000,000,000	30,000,000,000	31,280,000,000	31,280,000,000	30,000,000,000	30,000,000,000
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch (4)	111,333,328,000	111,333,328,000	111,000,000,000	91,833,334,000	92,166,662,000	92,166,662,000
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank – Head Office Branch (5)	133,757,613,837	133,757,613,837	134,062,072,368	95,754,458,531	95,450,000,000	95,450,000,000
Bao Viet Joint Stock Commercial Bank (6)	100,000,000,000	100,000,000,000	103,389,147,350	103,389,147,350	100,000,000,000	100,000,000,000
Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch – Hoang Mai Transaction Office (7)	50,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	-	-	-	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank – Credit Card (5)	998,870,220	998,870,220	22,611,927	20,961,927	997,220,220	997,220,220
Personal loan (9)	5,982,463,922	5,982,463,922	-	-	5,982,463,922	5,982,463,922
Current portion of long-term loans (maturity within 1 year)	**291,993,772,364**	**291,993,772,364**	**56,446,425,399**	**39,901,518,181**	**275,448,865,146**	**275,448,865,146**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch (8)	284,095,178,026	284,095,178,026	56,446,425,399	39,901,518,181	267,550,270,808	267,550,270,808
Personal loan (9)	6,327,815,083	6,327,815,083	-	-	6,327,815,083	6,327,815,083
Bionature Vietnam Joint Stock Company (9)	732,293,637	732,293,637	-	-	732,293,637	732,293,637
Hai Phat Real Estate Investment and Trading Joint Stock Company (9)	838,485,618	838,485,618	-	-	838,485,618	838,485,618
Total	**868,812,548,343**	**868,812,548,343**	**654,375,159,194**	**601,520,822,139**	**815,958,211,288**	**815,958,211,288**

16. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

Unit: VND

	30/06/2025		During the period		01/01/2025	
	Balance	Amount that can be settled	Increase	Decrease	Balance	Amount that can be settled
Long-term loans (maturity over 1 year)	**367,387,974,627**	**367,387,974,627**	**-**	**56,446,425,399**	**423,834,400,026**	**423,834,400,026**
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch (8)	367,387,974,627	367,387,974,627	-	56,446,425,399	423,834,400,026	423,834,400,026
Total	**1,236,200,522,970**	**1,236,200,522,970**	**654,375,159,194**	**752,757,518,346**	**1,239,792,611,314**	**1,239,792,611,314**

(1) Vietnam-Russia Joint Venture Bank – Head Office: Credit facility agreement No. 01/2024/115159/HDTD dated 21 October 2024.

- Facility period: 12 months from the signing date of this agreement;
- Loan term: determined in each specific credit agreement, guarantee agreement, or issued L/C;
- Credit limit: VND 115,000,000,000;
- Purpose: to supplement working capital for business operations;
- Interest rate and payment method: as specified in the specific credit agreement;
- Collateral: as stipulated in real estate mortgage agreement No. 01/2022/115159/HDBD dated 25 January 2022, including land use right certificates, house ownership, and other assets attached to land at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province and 1,000,000,000 KOS shares owned by Leo Regulus Investment Joint Stock Company.

(2) Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade– Dong Anh Branch: Credit facility agreement No. 23/2024-HDCVHM/NHCT144-KOSY dated 30 September 2024.

- Facility maintenance period until 8 September 2025; the term for each loan under this facility is a maximum of 5 months from the disbursement date.
- Credit limit: VND 35,000,000,000.
- Loan purpose: to supplement working capital serving the business of trading construction materials of the company.
- Loan interest rate and payment method are specified in the promissory note.
- Collateral: land use rights, house ownership, and assets attached to land for land plots in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

16. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

(3) Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development– Ngoc Khanh Branch: Credit facility agreement No. 01/2024/8084260/HDTD dated 12 June 2024. The term for maintaining the credit facility is 12 months from the contract signing date or until 12 June 2025, whichever comes first. The tenor of each loan drawdown within the facility is stipulated in the respective credit agreement. The credit facility limit is VND 30,000,000,000. The purpose of the loan is to supplement working capital, provide guarantees, and open L/Cs. The lending interest rate and interest payment method are specified in each individual credit agreement. The collateral comprises the Certificates of Land Use Rights, House Ownership, and Other Assets attached to land lots No. 302, 325, 37 and 380, map sheet No. 6, Thang Loi Ward, Song Cong City, Thai Nguyen Province.

(4) Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch: Credit facility agreement No. 588/2024/HDHMTD/PVB-TLG dated 22 October 2024.

- Facility period: 12 months from contract signing date.
- Loan term: each loan contract has a term of 6 months from the disbursement date.
- Credit limit: VND 120,000,000,000.
- Loan purpose: to supplement working capital, issue domestic L/C, and payment guarantees for the business of construction materials.
- Loan interest rate and payment method are specified in the promissory note.
- Collateral includes: mortgages over motor vehicles under mortgage agreements; land use rights, house ownership, and assets attached to land relating to land lots in Pom Han Ward, Lao Cai City, Lao Cai Province; land use rights, house ownership, and assets attached to land relating to land lot No. 24 in Bac Cuong Ward, Lao Cai City, Lao Cai Province; pledges over bank deposits at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank under pledge agreements; and pledges over KOS shares owned by Mrs. Nguyen Thi Hang and Mr. Nguyen Viet Cuong.

(5) Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank – Head Office Branch: Credit facility agreement No. CLC-38948-01 dated 17 March 2025.

- Facility period: 12 months from 17 March 2025.
- Term of each loan under the facility: not exceeding 12 months from the disbursement date.
- Credit limit: VND 130,000,000,000.
- Loan purpose: to supplement working capital, issue guarantees, and issue domestic UPAS L/Cs serving the trading of construction materials.
- Loan interest rate and method of interest payment are specified in each promissory note.
- Collateral includes:

  + *Guarantee by Mr. Nguyen Viet Cuong under Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 dated 17 March 2025 and any amendments, supplements, or replacements thereto (if any);*
  + *Guarantee by Ms. Nguyen Thi Hang under Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 dated 17 March 2025 and any amendments, supplements, or replacements thereto (if any).*

16. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

(6) Bao Viet Joint Stock Commercial Bank: Credit facility agreement 0733-2024-HDTD1-BVB005 dated 25 November 2024.

- Facility period: up to 12 months from the contract signing date, the term of each loan under the facility shall not exceed 6 months from the date of disbursement.
- Credit limit: VND 100,000,000,000.
- Loan purpose: to supplement working capital serving business activities.
- Loan interest rate and method of interest payment: specified in each promissory note.
- Collateral: as stipulated in Pledge Agreement for Valuable Papers No. 009-2022-HDCC1-BVB023 dated 20 January 2022 - KOS shares, listed on HOSE since 08 July 2019, totaling 1,500,000 shares owned by Mr. Nguyen Viet Cuong (position: Chairman of the Board of Directors); Mortgage Agreement on Land Use Rights No. 073-2022-HDTC1-BVB005 and No. 074-2022-HDTC1-BVB005 dated 07 June 2022 - mortgaging the Certificate of Land Use Rights, House Ownership, and Other Assets attached to land at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province; Mortgage Agreement on Land Use Rights No. 036-2022-HDTC1-BVB023 and No. 035-2022-HDTC1-BVB023 dated 01 April 2022 - mortgaging the Certificate of Land Use Rights, House Ownership, and Other Assets attached to land at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province; Mortgage Agreement on Land Use Rights No. 012-2022-HDTC1-BVB023 dated 21 January 2022 - mortgaging the Certificate of Land Use Rights, House Ownership, and Other Assets attached to land at Kosy Urban Area, Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

(7) Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank – Thang Long Branch – Hoang Mai Transaction Office: Credit facility agreement No. HDTD1132024279 dated 03 October 2024.

- Facility valid until: 02 October 2025. Each loan under the facility shall have a maximum term of 6 months from the disbursement date.
- Credit limit: VND 95,000,000,000.
- Loan purpose: agreed upon between the Bank and the borrower at each disbursement, in accordance with the Bank's regulations and applicable law;
- Loan interest rate and method of interest payment: specified in each promissory note.
- Collateral: Mortgage Agreement on Land Use Rights, Notarization No. 3907, Volume No.: 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD dated 18 September 2023 - comprising the Certificate of Land Use Rights, House Ownership, and Other Assets attached to land in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province; Pledge Agreement over securities No. HDTC1132022064/02 dated 12 May 2022 and No. HDTC1132022064/05 dated 08 September 2023 - pledging KOS shares owned by Mr. Nguyen Viet Cuong; Pledge Agreement over deposits No. HDCC1132022064/06 dated 18 September 2023 and No. HDCC1132024019 dated 04 April 2024 - pledging bank deposits at Loc Phat Vietnam Joint Stock Commercial Bank in the name of Kosy Joint Stock Company.

16. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

(8) Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Hoang Mai Branch:

* Credit Agreement No. 1240-LAV-202000838 dated 24 December 2020:
- Loan term: 48 months from the first disbursement date (24 December 2020).
- Credit limit: VND 250,000,000,000.
- Purpose: financing the Urban Area Project No. 11, Gia Sang Ward.
- Interest rate: 10.5% per annum, adjustable.
- Collateral: future-formed assets of the entire Urban Area Project No. 11, Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

* Credit Agreement No. 1240-LAV-202200554 dated 08 June 2022:
- Loan term: 48 months from the first disbursement date.
- Credit limit: VND 500,000,000,000.
- Interest rate: 9% per annum, adjustable.
- Purpose: financing the investment in Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town.
- Collateral: future-formed assets of the Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province.

(9) Other borrowings with loan terms from 12 to 24 months, bearing interest rates from 0% to 6.5% per annum, for the purpose of serving business operations, and unsecured.

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Accrued construction costs for projects	93,279,222,238	92,556,758,408
+ Accrued construction costs for Cau Go Project	*12,149,719,823*	*15,649,719,823*
+ Accrued construction costs for Lao Cai Project	*81,129,502,415*	*76,907,038,585*
- Interest expenses	-	1,325,003,478
Total	**93,279,222,238**	**93,881,761,886**

18. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trade union funds	180,817,210	180,817,210
- Social insurance	255,339,970	1,312,608,546
- Health insurance	44,424,493	28,548,450
- Unemployment insurance	19,517,785	12,688,200
- Deposits and collaterals received	12,332,205,483	13,182,205,483
- Other payables and obligations	18,889,150,419	18,942,021,312
+ Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company (*)	*17,837,454,824*	*17,837,454,824*
+ Other payables	*1,051,695,595*	*1,104,566,488*
Total	**31,721,455,360**	**33,658,889,201**

(*) This item represents a joint arrangement between Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company and Kosy Joint Stock Company for Phase 1 of the Kosy Lao Cai Project under the Business Cooperation Contract No. 08/HD-2014/KOSY-TIENMINH dated 01 September 2014..

19. OWNERS' EQUITY

19.1 CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Contributed charter capital	Undistributed profit after tax	Total
	VND	VND	VND
01/01/2024	**2,164,813,350,000**	**156,050,467,361**	**2,320,863,817,361**
- Profit for the year	-	23,650,150,873	23,650,150,873
31/12/2024	**2,164,813,350,000**	**179,700,618,234**	**2,344,513,968,234**
01/01/2025	**2,164,813,350,000**	**179,700,618,234**	**2,344,513,968,234**
- Profit for the period	-	14,128,504,628	14,128,504,628
30/06/2025	**2,164,813,350,000**	**193,829,122,862**	**2,358,642,472,862**

19.2 DETAILS OF OWNERS' EQUITY

	30/06/2025 VND	Rate (%)	01/01/2025 VND	Rate (%)
+ Mr Nguyen Viet Cuong	766,400,000,000	35.40%	766,400,000,000	35.40%
+ Mrs. Nguyen Thi Hang	138,980,540,000	6.42%	138,980,540,000	6.42%
+ Leo Regulus Investment Joint Stock Company	252,000,000,000	11.64%	252,000,000,000	11.64%
+ Other shareholders	1,007,432,810,000	46.54%	1,007,432,810,000	46.54%
Total	**2,164,813,350,000**	**100%**	**2,164,813,350,000**	**100%**

19.3 EQUITY TRANSACTIONS WITH OWNERS AND DISTRIBUTION OF PROFITS

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
+ Contributed capital at beginning of period	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
+ Contributed capital increased during the period	-	-
+ Contributed capital in the end of the period	2,164,813,350,000	2,164,813,350,000
- Dividends, distributed profits	-	-

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the interim separate financial statements)

19. OWNERS' EQUITY (CONT'D)

19.4 SHARE

	30/06/2025 Shares	01/01/2025 Shares
Number of shares sold to the public	216,481,335	216,481,335
+ Common shares	216,481,335	216,481,335
Number of outstanding shares	216,481,335	216,481,335
+ Common shares	216,481,335	216,481,335
Par value per share (VND/share)	*10,000*	*10,000*

20. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Revenue from sale of goods	508,139,154,262	509,753,725,518
- Revenue from real estate business	81,325,865,501	124,007,051,518
Total	**589,465,019,763**	**633,760,777,036**

21. COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Cost of good sold	492,718,451,758	489,535,835,760
- Cost of real estate business	47,294,492,894	89,796,157,099
Total	**540,012,944,652**	**579,331,992,859**

22. FINANCE INCOME

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Interest income from deposits and loans	4,057,160,403	4,455,108,842
Total	**4,057,160,403**	**4,455,108,842**

23. FINANCE EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Interest expenses	19,700,010,609	26,629,546,468
- Other financial expenses	1,756,157,983	-
Total	**21,456,168,592**	**26,629,546,468**

24. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
a) Selling expenses	***1,194,356,884***	***4,997,445,623***
- Employee expenses	276,270,000	197,687,947
- Outsourced service expenses	918,086,884	4,799,757,676
b) Administrative expenses	***9,728,803,748***	***7,109,396,671***
- Management employee expenses	2,946,962,226	2,386,096,900
- Depreciation of fixed assets	1,559,415,462	2,101,159,908
- Taxes, fees, and charges	8,000,000	6,000,000
- Outsourced service expenses	4,110,930,188	2,616,139,863
- Other cash expenses	1,103,495,872	-
Total	**10,923,160,632**	**12,106,842,294**

25. BUSINESS AND PRODUCTION COST BY NATURE

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Labour costs	8,049,321,624	6,494,097,191
- Depreciation of fixed assets	1,699,897,698	2,472,388,962
- Outsourced service expenses	33,887,256,981	43,058,262,526
- Taxes and fees	(17,219,568,339)	111,714,335,767
- Other cash expenses	1,103,495,872	-
Total	**27,520,403,836**	**163,739,084,446**

26. OTHER EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Penalty expenses	2,291,453,775	411,500,286
- Other expenses	238,468,629	161,249,408
Total	**2,529,922,404**	**572,749,694**

27. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Total accounting profit before tax	**18,599,983,886**	**19,574,754,563**
Non-deductible expenses	**3,757,412,405**	**2,092,480,149**
- Depreciation of fixed assets disallowed	1,227,490,001	1,519,730,455
- Penalty expenses	2,529,922,404	572,749,694
Total taxable income for the period	**22,357,396,291**	**21,667,234,712**
Current corporate income tax rate	20%	20%
Estimated corporate income tax payable	**4,471,479,258**	**4,333,446,942**
Total current corporate income tax expenses	**4,471,479,258**	**4,333,446,942**

28. BASIC EARNINGS PER SHARE

In accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 30 "Earnings per Share," in cases where an enterprise is required to prepare both separate financial statements and consolidated financial statements, information on earnings per share is only required to be presented in the consolidated financial statements. Accordingly, the Company has not presented earnings per share information in these separate financial statements.

29. SEGMENT REPORTING

The segment information relating to the Company's business operations is presented as follows:

Business segments

For management purposes, the Company's organizational structure is divided into two business segments: real estate and construction works, commercial services. The Company prepares its reports based on these two business segments.

Items	Real Estate VND	Commercial Services VND	Total reported departments VND	Exclusion VND	Total for the entire company VND
BUSINESS RESULTS					
Net revenue from sales of goods and rendering of services					
- External sales revenue	*81,325,865,501*	*508,139,154,262*	*589,465,019,763*	-	*589,465,019,763*
- Internal sales revenue	-	-	-	-	-
Total net revenue	**81,325,865,501**	**508,139,154,262**	**589,465,019,763**	-	**589,465,019,763**
Cost of goods sold and services rendered	47,294,492,894	492,718,451,758	*540,012,944,652*	-	*540,012,944,652*
Profit from operating activities	**34,031,372,607**	**15,420,702,504**	**49,452,075,111**	-	**49,452,075,111**

29. SEGMENT REPORTING (CONT'D)

Items not separately monitored for each business segment are allocated during the period based on the proportion of net revenue.

Items	Real Estate VND	Commercial Services VND	Total reported departments VND	Exclusion VND	Total for the entire company VND
ASSETS					
Cash and cash equivalents	2,006,069,037	12,534,292,965	14,540,362,002	-	14,540,362,002
Short-term financial investments	3,433,406,616	21,452,563,995	24,885,970,611	-	24,885,970,611
Short-term receivables	82,326,157,554	514,389,165,312	596,715,322,866	-	596,715,322,866
Inventories	353,641,657,752	2,209,618,941,958	2,563,260,599,710	-	2,563,260,599,710
Other short-term assets	1,692,264,361	10,573,582,903	12,265,847,264	-	12,265,847,264
Long-term receivables	5,518,622	34,481,378	40,000,000	-	40,000,000
Fixed assets	459,594,319	2,871,630,901	3,331,225,220	-	3,331,225,220
Long-term work-in-progress assets	152,081,469	950,233,346	1,102,314,815	-	1,102,314,815
Long-term financial investments	101,518,417,854	634,305,982,146	735,824,400,000	-	735,824,400,000
Total assets	**545,235,167,585**	**3,406,730,874,903**	**3,951,966,042,488**	**-**	**3,951,966,042,488**
LIABILITIES					
Short-term liabilities	169,136,878,303	1,056,798,716,696	1,225,935,594,999	-	1,225,935,594,999
Long-term liabilities	50,686,883,885	316,701,090,742	367,387,974,627	-	367,387,974,627
Total liabilities	**219,823,762,189**	**1,373,499,807,437**	**1,593,323,569,626**	**-**	**1,593,323,569,626**

30. INFORMATION ABOUNT RELATED PARTIES

30.1 RELATED PARTIES

Individuals related to the Company

During the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, members of the Board of Managements, the Board of General Directors, the Board of Supervisors, the Chief Accountant, and close family members of key management personnel were identified as related parties of the Company.

List of related entities

Company name	Relationship
Son Phuc Group Joint Stock Company	An entity controlled by, or significantly influenced by a close family member of the Chairman of the Board of Management
Dong Tay Infrastructure Development Investment Joint Stock Company	Company of Vice Chairman of the Board of General Directors
Leo Regulus Investment Joint Stock Company	Sharing the same Chairman of the Board of Management

30.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Purchases of goods and services from related parties		
Son Phuc Group Joint Stock Company	-	84,848,181
Dong Tay Infrastructure Development Investment Joint Stock Company	-	96,000,000
	-	**180,848,181**

Remuneration of the Board of Management, Board of Supervisors, Board of General Directors and Chief Accountant

Full name	Title	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Board of Management			
Mr Nguyen Viet Cuong	Chairman of the Board of Management	249,570,000	178,097,556
Mrs Nguyen Thi Hang	Vice Chairman	162,570,000	86,433,581
Mr Do Quoc Viet	Member of the Board of Mangement cum Deputy General Director	340,590,000	226,494,142

30. RELATED PARTIES (CONT'D)

30.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

Full name	Title	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Board of Supervisory			
Mr Ha Viet Hung	Head of the Supervisory Board	12,000,000	12,000,000
Mrs Tran Thi Thu Hoai	Member	6,000,000	6,000,000
Mrs Tran Thi Thu Ha	Member	6,000,000	6,000,000
Board of General Directors		-	-
Mrs Nguyen Thi Phuong Thao	Deputy General Director	123,225,000	146,992,592
Mr Nguyen Duc Diep	Deputy General Director	291,120,000	187,131,946
Mr Nguyen Viet Thung	Deputy General Director	255,085,219	187,431,946
Mrs. Pham Thi Thang	Deputy General Director	138,210,000	-
Mr Nguyen Quoc Hung	Chief Accountant	246,330,000	246,540,000
Total remuneration of the Board of Management, Supervisory Board, Board of General Directors, and Chief Accountant		**1,830,700,219**	**1,283,121,763**

30.3 BALANCES WITH RELATED PARTIES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade payables		
- East-West Infrastructure Development Investment Joint Stock Company	-	209,280,000
Advances to suppliers		
- Son Phuc Group Joint Stock Company	249,100,001	249,100,001
	249,100,001	**458,380,001**

31. GOING-CONCERN INFORMATION

There is no event or condition that raises significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern, and the Company has no intention or obligation to cease operations or significantly reduce the scale of its operations.

32. EVENTS AFTER THE END OF THE ACCOUNTING PERIOD

No events have occurred after the reporting date that require adjustments to the amounts or disclosures in this separate financial statements.

33. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are taken from the audited separate financial statements for the financial year ended 31 December 2024 and the reviewed interim separate financial statements for the period from 01 January 2024 to 30 June 2024 of Kosy Joint Stock Company.

Hanoi, 28 August 2025

Preparer	Chief Accountant	Chairman
Le Thi Tho	Nguyen Quoc Hung	Nguyen Viet Cuong