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 15:17:21
Foxit Reader Version: 9.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY
Số: 31 /2025/CBTT-KOS
No.: 31/2025/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 hợp nhất bán niên năm 2025.
Consolidated 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 29/8/2025 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 hợp nhất bán niên năm 2025.*
- *Consolidated 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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 30/06/2025 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban điều hành được yêu cầu phải:

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban điều hành cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 số 54/2019/QH14 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.

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

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: 1011/2025/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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 5 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty Cổ phần Kosy chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 28 tháng 8 năm 2025

Mẫu số B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.272.851.778.984**	**3.325.467.396.381**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**15.032.953.961**	**41.750.550.309**
Tiền	111		15.032.953.961	41.750.550.309
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**8**	**24.885.970.611**	**22.663.230.039**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	24.885.970.611	22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**656.468.100.918**	**702.406.388.621**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	113.201.501.233	248.878.673.061
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	391.801.697.301	324.282.813.348
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	29.849.000.000	3.849.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	121.615.902.384	125.395.902.212
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**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**		**13.204.153.784**	**11.740.726.232**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	2.873.210.964	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	17	2.518.983.273	2.685.448.797
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.530.308.268.371**	**1.525.841.719.498**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**40.000.000**	**40.000.000**
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	**220**		**1.035.989.224.705**	**1.062.655.318.827**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.035.989.224.705	1.062.655.318.827
- Nguyên giá	*222*		*1.242.792.126.384*	*1.242.792.126.384*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(206.802.901.679)*	*(180.136.807.557)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.102.314.815**	**1.102.314.815**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**8**	**340.755.644.799**	**340.274.644.799**
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	8.2	340.530.400.000	340.049.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.2	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8.1	300.000.000	300.000.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**152.421.084.052**	**121.769.441.057**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	42.439.004.508	3.217.329.341
Lợi thế thương mại	269	14	109.982.079.544	118.552.111.716
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**4.803.160.047.355**	**4.851.309.115.879**

Mẫu số B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.477.562.380.908**	**2.532.673.728.732**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.436.198.602.703**	**1.352.501.407.554**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	131.680.054.376	144.582.804.161
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	38.815.507.470	18.579.917.670
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	118.390.731.566	151.511.618.501
Phải trả người lao động	314		3.871.188.133	3.083.822.380
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	95.581.677.162	96.184.216.810
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	35.171.995.653	36.800.816.744
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.012.687.448.343	901.758.211.288
Nợ dài hạn	**330**		**1.041.363.778.205**	**1.180.172.321.178**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		17.802.903.730	18.165.021.304
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.023.560.874.475	1.162.007.299.874
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.325.597.666.447**	**2.318.635.387.147**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**2.325.597.666.447**	**2.318.635.387.147**
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		153.354.854.166	146.420.651.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*146.420.651.003*	*124.985.941.358*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*6.934.203.163*	*21.434.709.645*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.429.462.281	7.401.386.144
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.803.160.047.355**	**4.851.309.115.879**

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

Mẫu số B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**22**	**662.792.944.669**	**698.634.169.053**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**662.792.944.669**	**698.634.169.053**
Giá vốn hàng bán	11	23	582.777.134.616	610.498.055.449
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**80.015.810.053**	**88.136.113.604**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	4.059.274.950	4.570.738.404
Chi phí tài chính	22	25	49.011.529.024	53.662.710.058
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*47.255.371.041*	*53.662.710.058*
Chi phí bán hàng	25	26	1.194.356.884	4.997.445.623
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	18.298.835.920	15.679.428.843
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**15.570.363.175**	**18.367.267.484**
Thu nhập khác	31		1.870.319	-
Chi phí khác	32	29	4.138.474.936	849.028.072
Lợi nhuận khác	**40**		**(4.136.604.617)**	**(849.028.072)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**11.433.758.558**	**17.518.239.412**
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**		**6.962.279.300**	**13.184.792.470**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.934.203.163	13.054.522.130
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		28.076.137	130.270.340
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**30**	**32,03**	**60,30**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**31**	**32,03**	**60,30**

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

Mẫu số B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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**		**11.433.758.558**	**17.518.239.412**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02		35.236.126.294	35.598.304.562
Lãi hoạt động đầu tư	05		(4.059.274.950)	(4.570.738.404)
Chi phí lãi vay	06		47.255.371.041	53.662.710.058
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***89.865.980.943***	***102.208.515.628***
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09		42.897.924.065	11.458.697.459
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		8.600.938.881	7.206.602.656
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12		(39.370.330.053)	6.092.979.503
Tiền lãi vay đã trả	14		(51.690.355.440)	(49.588.258.750)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.573.560.872)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(658.032.348)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***23.718.466.646***	***15.542.451.443***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.958.440.273)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.222.740.572)	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	12.200.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.303.865.922	20.283.807.644
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(22.918.874.650)***	***25.525.367.371***

Mẫu số B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(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 tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		597.928.733.795	635.235.470.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(625.445.922.139)	(671.631.740.415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(27.517.188.344)***	***(36.396.270.415)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(26.717.596.348)**	**4.671.548.399**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**41.750.550.309**	**3.595.662.841**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**15.032.953.961**	**8.267.211.240**

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

Mẫu số B09a-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về thông tin của Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 ngày10/07/2024. 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, Thành phố 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 84 người (tại ngày 31/12/2024 là 84 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 trong năm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Ngoài ra, các hoạt động sản xuất kinh doanh theo đăng ký kinh doanh 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);

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

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

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

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

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

2.2 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 hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

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

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

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

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn 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 kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
- Máy móc, thiết bị	06 - 18
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04
- Tài sản cố định hữu hình khác	03

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước 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;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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

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

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

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong 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.

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Mức độ hoàn thành được xác định dựa trên các chỉ tiêu như: thời gian đã sử dụng dịch vụ, tiến độ cung cấp dịch vụ, hoặc các tài liệu xác nhận giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ.

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

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

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

Doanh thu 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.

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.17 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 hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

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

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

- 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 phát sinh trong kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	676.922.349	1.267.005.986
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.356.031.612	40.483.544.323
Cộng	**15.032.953.961**	**41.750.550.309**

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**2.873.210.964**	**2.724.556.078**
- Dịch vụ tư vấn môi giới	-	225.045.886
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.760.318.687	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
Dài hạn	**42.439.004.508**	**3.217.329.341**
- Nghiệm thu thanh toán gói thầu thi công đường vận hành	42.439.004.508	3.213.758.279
- Các khoản khác	-	3.571.062
Cộng	**45.312.215.472**	**5.941.885.419**

6. 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**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ông Nguyễn Huy Tưởng (1)	26.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (2)	2.495.000.000	-	2.495.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (3)	500.000.000	-	500.000.000	-
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	-	854.000.000	-
Cộng	**29.849.000.000**	**-**	**3.849.000.000**	**-**

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/06/2025 thời hạn 2 tháng, lãi suất 8,5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/08/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021 với thời hạn gốc cho vay là 08 tháng và sửa đổi thành 05 tháng kể từ ngày 31/12/2021, lãi suất cho vay 5%/năm. (*)

(3) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC và số 02/HĐVV/TVTĐ-TDTC và 03/HĐVV/TVTĐ-ĐTTC ngày 06/11/2021 thời hạn 03 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất 5%/năm. (*)

(4) Các hợp đồng cho vay với thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 5%/năm. (*)

(*) Các khoản cho vay này đang được đảm bảo nghĩa vụ thanh toán bởi Công ty Cổ phần KPT Việt Nam theo bản cam kết được ký kết ngày 04/07/2023.

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

8.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**24.885.970.611**	**24.885.970.611**	**22.663.230.039**	**22.663.230.039**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	24.885.970.611	24.885.970.611	22.663.230.039	22.663.230.039
Dài hạn	**300.000.000**	**300.000.000**	**300.000.000**	**300.000.000**
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	25.185.970.611	**25.185.970.611**	**22.963.230.039**	**22.963.230.039**

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

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.

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

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

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

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

8.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	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 đơn vị khác	**340.530.400.000**	**(74.755.201)**		**340.049.400.000**	**(74.755.201)**	
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	-	(*)	221.324.400.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (2)	8.206.000.000	(74.755.201)	(*)	7.725.000.000	(74.755.201)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL (3)	111.000.000.000	-	(*)	111.000.000.000	-	(*)
Cộng	**340.530.400.000**	**(74.755.201)**		**340.049.400.000**	**(74.755.201)**	

(*) 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 hợp nhất 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.

(1) Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/07/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 30/06/2025 là 57.000.000.000 đồng. Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2025, Công ty đầu tư thêm 3,1% tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu với giá trị đầu tư là 481.000.000 đồng tương đương 48.100 cổ phần dưới hình thức đối trừ tiền đã góp thay do các cổ đông không còn nhu cầu đầu tư. 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 quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 14,4%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 30/06/2025, công ty đang hoạt động bình thường.

9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**113.201.501.233**	-	**248.878.673.061**	-
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	25.697.731.491	-	12.086.065.487	-
- Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	18.372.274.695	-	21.631.298.148	-
- 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 khách hàng khác	68.244.589.953	-	129.800.074.836	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**113.201.501.233**	-	**248.878.673.061**	-

10. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**121.615.902.384**	-	**125.395.902.212**	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	1.967.516.711	-	5.190.073.432	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	*424.188.668*	-	*1.475.262.419*	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	-	-	*1.973.783.706*	-
+ Các đối tượng khác	*1.543.328.043*	-	*1.741.027.307*	-
- Phải thu khác	119.036.762.330	-	119.575.114.914	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (2)	*31.416.921.000*	-	*31.416.921.000*	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (4)	*146.174.000*	-	*627.174.000*	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (3)	*84.382.651.273*	-	*84.382.651.273*	-
+ Các đối tượng khác	*3.091.016.057*	-	*3.148.368.641*	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	428.666.243	-	447.756.766	-
Dài hạn	**40.000.000**	-	**40.000.000**	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	**121.655.902.384**	-	**125.435.902.212**	-

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

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

(2) 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.

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

(4) Theo công văn số 12-5/2021/CV-QLVH ngày 12/05/2020 về việc thực hiện góp vốn thay, thực hiện đầu tư xây dựng công trình mở rộng TBA 110kV Mường So. Công ty Cổ phần Tư vấn Thủy điện sẽ góp thay với khoản vốn góp thiếu của các nhà đầu tư khác sẽ được hưởng lãi vay theo thỏa thuận khi các nhà đầu tư còn lại tiến hành góp vốn. Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Lưới điện 110Kv Lai Châu sẽ chịu trách nhiệm thu hồi khoản lãi và vốn góp.

11. 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 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	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	60.764.984.686	-	44.869.448.321	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	75.143.816.000	-	40.415.800.558	-
- Các đối tượng khác	88.758.489.090	-	71.863.156.944	-
Cộng	**391.801.697.301**	**-**	**324.282.813.348**	**-**

12. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	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 20).

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).

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	**885.548.961.344**	**319.576.924.967**	**36.949.069.819**	**717.170.254**	**1.242.792.126.384**
Tại 30/06/2025	**885.548.961.344**	**319.576.924.967**	**36.949.069.819**	**717.170.254**	**1.242.792.126.384**
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	**(88.718.732.992)**	**(58.782.957.410)**	**(32.164.214.206)**	**(470.902.949)**	**(180.136.807.557)**
- Khấu hao trong kỳ	(14.897.575.350)	(10.067.421.054)	(1.632.879.594)	(68.218.124)	(26.666.094.122)
Tại 30/06/2025	**(103.616.308.342)**	**(68.850.378.464)**	**(33.797.093.800)**	**(539.121.073)**	**(206.802.901.679)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	**796.830.228.352**	**260.793.967.557**	**4.784.855.613**	**246.267.305**	**1.062.655.318.827**
Tại 30/06/2025	**781.932.653.002**	**250.726.546.503**	**3.151.976.019**	**178.049.181**	**1.035.989.224.705**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là: 1.035.644.508.701 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.063.253.438.562 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là: 15.326.720.090 đồng (tại ngày 01/01/2025 là: 6.703.336.951 đồng).

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

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2025	**171.400.643.443**	**171.400.643.443**
Tại 30/06/2025	**171.400.643.443**	**171.400.643.443**
GIÁ TRỊ PHÂN BỔ		
Tại 01/01/2025	**(52.848.531.727)**	**(52.848.531.727)**
- Phân bổ trong kỳ	(8.570.032.172)	(8.570.032.172)
Tại 30/06/2025	**(61.418.563.899)**	**(61.418.563.899)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	**118.552.111.716**	**118.552.111.716**
Tại 30/06/2025	**109.982.079.544**	**109.982.079.544**

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

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

15. 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 Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico	40.962.037.268	40.962.037.268	-	-
- 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 CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000	3.909.652.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	-	-	31.112.358.609	31.112.358.609
- 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 TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	21.577.865.195	21.577.865.195
- Các đối tượng khác	43.081.209.308	43.081.209.308	42.070.134.553	42.070.134.553
Cộng	**131.680.054.376**	**131.680.054.376**	**144.582.804.161**	**144.582.804.161**

16. 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 Ninh Mạnh Dũng	5.346.705.922	5.346.705.922	5.346.705.922	2.198.778.385
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Các đối tượng khác	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**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	13.197.718.142	9.616.815.762	11.818.082.550	10.996.451.354
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.851.645.394	4.376.270.488	9.573.560.872	16.654.355.010
- Thuế thu nhập cá nhân	357.597.338	328.106.453	211.500.163	474.203.628
- Thuế tài nguyên	972.742.419	4.324.102.251	2.320.048.940	2.976.795.730
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.397.862.361	(16.959.337.189)	11.271.003.000	86.167.522.172
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	17.225.671	428.827.327	446.052.998	-
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	716.827.176	3.727.261.755	3.322.685.259	1.121.403.672
Cộng	**151.511.618.501**	**5.995.342.619**	**39.116.229.554**	**118.390.731.566**

	01/01/2025	Số phải thu trong kỳ	Số được hoàn/ bù trừ trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	53.920.170	-	53.920.170	-
- Các loại thuế khác	2.631.528.627	-	112.545.354	2.518.983.273
Cộng	**2.685.448.797**	**-**	**166.465.524**	**2.518.983.273**

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	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*
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 1	1.484.453.908	1.484.453.908
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	818.001.016	818.001.016
- Chi phí lãi vay	-	1.325.003.478
Cộng	**95.581.677.162**	**96.184.216.810**

19. 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	668.715.968	1.312.608.546
- Bảo hiểm y tế	92.563.243	28.548.450
- Bảo hiểm thất nghiệp	46.261.535	12.688.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.332.205.483	13.182.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.851.432.214	22.083.948.855
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	*17.837.454.824*	*17.837.454.824*
+ Khoản phải trả phải nộp khác	*2.013.977.390*	1.491.124.251
Cộng	**35.171.995.653**	**36.800.816.744**

(*) 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.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

ĐVT: 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 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 PT 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 (5)	998.870.220	998.870.220	22.611.927	20.961.927	997.220.220	997.220.220
Vay cá nhân khác (10)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	-	5.982.463.922	5.982.463.922

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp)

ĐVT: 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 đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	**435.868.672.364**	**435.868.672.364**	**138.446.425.399**	**63.826.618.181**	**361.248.865.146**	**361.248.865.146**
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
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	143.874.900.000	143.874.900.000	82.000.000.000	23.925.100.000	85.800.000.000	85.800.000.000
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Vay cá nhân (10)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**1.012.687.448.343**	**1.012.687.448.343**	**736.375.159.194**	**625.445.922.139**	**901.758.211.288**	**901.758.211.288**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

ĐVT: 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)	**1.023.560.874.475**	**1.023.560.874.475**	**-**	**138.446.425.399**	**1.162.007.299.874**	**1.162.007.299.874**
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
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (9)	656.172.899.848	656.172.899.848	-	82.000.000.000	738.172.899.848	738.172.899.848
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**1.023.560.874.475**	**1.023.560.874.475**	**-**	**138.446.425.399**	**1.162.007.299.874**	**1.162.007.299.874**

(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, 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.

20. 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);

20. 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 HDCC1132024019 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.

20. 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) Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Lai Châu:

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/2022/HĐSĐ/NP1 ngày 24/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSĐ/201901059 ngày 29/06/2022. Hạn mức cho vay: 343.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày đầu giải ngân. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay là 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

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

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901069 ngày 26/12/2019, Hợp đồng sửa đổi số 01/02/2022/HĐSĐ/NP2 ngày 19/04/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 30/06/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 30/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 04/07/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 04/07/2022 - Hạn mức cho vay: 400.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 12 năm kể từ ngày đầu giải ngân. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất vay là 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

- Hợp đồng số 7800-LAV-202400619 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay: 12 năm kể từ ngày đầu giải ngân. Hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. . Lãi suất 6,5%/năm áp dụng cho 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau 24 tháng, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 24 tháng trả lãi sau bằng đồng Việt Nam của Agribank- Chi nhánh Lai Châu (có tính tỷ lệ dự trữ bắt buộc, dự trữ thanh toán) cộng tối thiểu 2,5%/năm. Biện pháp đảm bảo là tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.

(10) 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.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2024	**2.164.813.350.000**	**124.985.941.358**	**7.096.801.999**	**2.296.896.093.357**
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	21.434.709.645	304.584.145	21.739.293.790
Tại 31/12/2024	**2.164.813.350.000**	**146.420.651.003**	**7.401.386.144**	**2.318.635.387.147**
Tại 01/01/2025	**2.164.813.350.000**	**146.420.651.003**	**7.401.386.144**	**2.318.635.387.147**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	6.934.203.163	28.076.137	6.962.279.300
Tại 30/06/2025	**2.164.813.350.000**	**153.354.854.166**	**7.429.462.281**	**2.325.597.666.447**

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ sở hữu %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ sở hữu %
+ Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	222.000.000.000	10,25%	222.000.000.000	10,25%
+ Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,92%	1.037.432.810.000	47,92%
Cộng	**2.164.813.350.000**	**100,00%**	**2.164.813.350.000**	**100,00%**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	-	-

21.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ 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 thường	*216.481.335*	*216.481.335*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

22. 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 hóa	508.139.154.262	509.753.725.518
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.327.924.906	64.873.392.017
- Doanh thu kinh doanh BĐS	81.325.865.501	124.007.051.518
Cộng	**662.792.944.669**	**698.634.169.053**

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

23. 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 hoá đã bán	492.718.451.758	489.535.835.760
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	42.764.189.964	31.166.062.590
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	47.294.492.894	89.796.157.099
Cộng	**582.777.134.616**	**610.498.055.449**

24. 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	4.059.274.950	4.570.738.404
Cộng	**4.059.274.950**	**4.570.738.404**

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí lãi vay	47.255.371.041	53.662.710.058
- Chi phí tài chính khác	1.756.157.983	-
Cộng	**49.011.529.024**	**53.662.710.058**

26. 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
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
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**18.298.835.920**	**15.679.428.843**
- 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	-
- Phân bổ Lợi thế thương mại	8.570.032.172	8.570.032.172
Cộng	**19.493.192.804**	**20.676.874.466**

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

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
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.471.479.258	4.333.446.942
	4.471.479.258	**4.333.446.942**

28. 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 nguyên liệu, vật liệu	337.461.520	244.804.720
- Chi phí nhân công	11.968.172.552	10.298.471.065
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.666.094.122	27.028.272.390
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.694.516.799	43.821.964.864
- Thuế phí	(17.219.568.339)	111.714.335.767
- Chi phí bằng tiền khác	6.291.114.472	1.797.280.230
Cộng	**63.737.791.126**	**194.905.129.036**

29. 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	3.882.938.224	687.778.664
- Các khoản chi phí khác	255.536.712	161.249.408
Cộng	**4.138.474.936**	**849.028.072**

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	6.934.203.163	13.054.522.130
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (*)	216.481.335	216.481.335
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**32,03**	**60,30**

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

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 CP	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 CP
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	216.481.335	216.481.335
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	**216.481.335**	**216.481.335**

31. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Điều hành Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại và hoạt động thủy điện của Công ty con. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Thủy điện 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*	*73.327.924.906*	*662.792.944.669*	-	*662.792.944.669*
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	**81.325.865.501**	**508.139.154.262**	**73.327.924.906**	**662.792.944.669**	-	**662.792.944.669**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	47.294.492.894	492.718.451.758	42.764.189.964	582.777.134.616	-	*582.777.134.616*
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**34.031.372.607**	**15.420.702.504**	**30.563.734.942**	**80.015.810.053**	-	**80.015.810.053**

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.844.570.015	11.525.216.998	1.663.166.948	15.032.953.961	-	15.032.953.961
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	80.549.795.996	503.290.127.458	72.628.177.464	656.468.100.918	-	656.468.100.918
Hàng tồn kho	2.563.260.599.710	-	-	2.563.260.599.710	-	2.563.260.599.710
Tài sản ngắn hạn khác	1.620.173.002	10.123.142.666	1.460.838.117	13.204.153.784	-	13.204.153.784
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000		-	40.000.000	-	40.000.000
Tài sản cố định	127.117.708.519	794.255.117.983	114.616.398.203	1.035.989.224.705	-	1.035.989.224.705
Tài sản dở dang dài hạn	135.255.976	845.104.527	121.954.313	1.102.314.815	-	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	47.012.539.860	293.743.104.939	-	340.755.644.799		340.755.644.799
Tài sản dài hạn khác	-	-	152.421.084.052	152.421.084.052	-	152.421.084.052
Tổng tài sản	**2.825.014.049.694**	**1.635.234.378.564**	**342.911.619.097**	**4.803.160.047.355**	**-**	**4.803.160.047.355**
NỢ PHẢI TRẢ						
Nợ ngắn hạn	176.224.106.390	1.101.081.037.750	158.893.458.562	1.436.198.602.703	-	1.436.198.602.703
Nợ dài hạn	127.777.175.731	798.375.591.944	115.211.010.531	1.041.363.778.205	-	1.041.363.778.205
Tổng nợ phải trả	**304.001.282.121**	**1.899.456.629.694**	**274.104.469.093**	**2.477.562.380.908**	**-**	**2.477.562.380.908**

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

33. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

33.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong gian 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 của Phó chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

33.2 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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	105.600.000
	-	**105.600.000**

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

Họ và tên	Chức danh	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
Ban kiểm soát			
Ông Hà Việt Hùng	Thành viên	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

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

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

33.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
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**

33.3 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**

34. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

35. 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 hợp nhất này.

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 CONSOLIDATED 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	4 - 5
INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET	6 - 7
INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	8
INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	9 - 10
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	11 - 53

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 consolidated 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 for 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	
Mrs. Pham Thi Thang	Deputy General Director	Appointed on 14 April 2025
Mr. Nguyen Viet Thung	Deputy General Director	

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 ARISING AFTER THE BALANCE SHEET DATE

The Executive Board of the Company affirms that there have been no subsequent events after 30 June 2025 that would have a material impact requiring adjustment to or disclosure in the accompanying consolidated financial statements.

THE AUDITORS

The accompanying consolidated 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 consolidated financial statements of each year, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as at 30 June 2025 and of its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025. In preparing these consolidated 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 consolidated financial statements;
- Prepare the consolidated 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 preparing and presenting interim consolidated financial statements reasonably to mitigate risks and fraud.

The Executive Board confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

The Executive Board is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Company and to ensure that the consolidated financial statements comply with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of the consolidated 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 in the securities market; Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020, of the Government detailing the implementation of several articles of the Securities Law No. 54/2019/QH14; and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 of the Ministry of Finance guiding several provisions on corporate governance applicable to public companies.

For and on behalf of the Board of Management and the Board of General Directors,

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

Nguyen Viet Cuong
Chairman
Hanoi, 28 August 2025

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: 1011/2025/UHY - BCSX

REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 of Kosy Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") which were prepared on 28 August 2025 as set out on page 05 to 53, including the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2025, the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 and the Notes thereto.

The Executive Board's Responsibility

The Executive Board of Kosy Joint Stock Company is responsible for the preparation and fair presentation of the interim consolidated financial statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal regulations on the preparation and presentation of interim consolidated financial statements, and for such internal control as the Executive Board determines is necessary to enable the preparation and presentation of interim consolidated 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 consolidated 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 information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical 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.

REPORT ON REVIEW OF
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

Auditors' Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Kosy Joint Stock Company as at 30 June 2025, and its consolidated results of operation and consolidated cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Systems, and related legal regulations on the preparation and presentation of the interim consolidated 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/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 June 2025

ASSETS	Code	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**3,272,851,778,984**	**3,325,467,396,381**
Cash and cash equivalents	**110**	**4**	**15,032,953,961**	**41,750,550,309**
Cash	111		15,032,953,961	41,750,550,309
Short-term financial investments	**120**	**8**	**24,885,970,611**	**22,663,230,039**
Held-to-maturity investments	123	8.1	24,885,970,611	22,663,230,039
Short-term receivables	**130**		**656,468,100,918**	**702,406,388,621**
Short-term trade receivables	131	9	113,201,501,233	248,878,673,061
Short-term advances to suppliers	132	11	391,801,697,301	324,282,813,348
Short-term loans receivable	135	7	29,849,000,000	3,849,000,000
Other short-term receivables	136	10	121,615,902,384	125,395,902,212
Inventories	**140**	**12**	**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**		**13,204,153,784**	**11,740,726,232**
Short-term prepaid expenses	151	5	2,873,210,964	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	17	2,518,983,273	2,685,448,797
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**1,530,308,268,371**	**1,525,841,719,498**
Long-term receivables	**210**		**40,000,000**	**40,000,000**
Other long-term receivables	216	10	40,000,000	40,000,000
Fixed assets	**220**		**1,035,989,224,705**	**1,062,655,318,827**
Tangible fixed assets	221	13	1,035,989,224,705	1,062,655,318,827
- Cost	*222*		*1,242,792,126,384*	*1,242,792,126,384*
- Accumulated depreciation	*223*		*(206,802,901,679)*	*(180,136,807,557)*
Long-term assets in progress	**240**		**1,102,314,815**	**1,102,314,815**
Construction in progress	242	6	1,102,314,815	1,102,314,815
Long-term financial investments	**250**	**8**	**340,755,644,799**	**340,274,644,799**
Investments in other entities	253		340,530,400,000	340,049,400,000
Provision for long-term financial investments	254		(74,755,201)	(74,755,201)
Held-to-maturity investment	255	8.1	300,000,000	300,000,000
Other non-current assets	**260**		**152,421,084,052**	**121,769,441,057**
Long-term prepaid expenses	261	5	42,439,004,508	3,217,329,341
Goodwill	269	14	109,982,079,544	118,552,111,716
TOTAL ASSETS	**270**		**4,803,160,047,355**	**4,851,309,115,879**

Form No. B01a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 30 June 2025

RESOURCES	Code	Note	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**2,477,562,380,908**	**2,532,673,728,732**
Current liabilities	**310**		**1,436,198,602,703**	**1,352,501,407,554**
Short-term trade payables	311	15	131,680,054,376	144,582,804,161
Short-term advances from customers	312	16	38,815,507,470	18,579,917,670
Tax and other payables to the State budget	313	17	118,390,731,566	151,511,618,501
Payables to employees	314		3,871,188,133	3,083,822,380
Short-term accrued expenses	315	18	95,581,677,162	96,184,216,810
Short-term other payables	319	19	35,171,995,653	36,800,816,744
Short-term loans and finance lease obligations	320	20	1,012,687,448,343	901,758,211,288
Non-current liabilities	**330**		**1,041,363,778,205**	**1,180,172,321,178**
Long-term deferred revenue	336		17,802,903,730	18,165,021,304
Long-term loans and finance lease obligations	338	20	1,023,560,874,475	1,162,007,299,874
OWNERS' EQUITY	**400**		**2,325,597,666,447**	**2,318,635,387,147**
Owners' Equity	**410**	**21**	**2,325,597,666,447**	**2,318,635,387,147**
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		153,354,854,166	146,420,651,003
- Undistributed earnings by the end of the prior year	*421a*		*146,420,651,003*	*124,985,941,358*
- Undistributed earnings of the current period	*421b*		*6,934,203,163*	*21,434,709,645*
Non-controlling interests	429		7,429,462,281	7,401,386,144
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**4,803,160,047,355**	**4,851,309,115,879**

Hanoi, 28 August 2025

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

Form No. B02a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED 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**	**22**	**662,792,944,669**	**698,634,169,053**
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**		**662,792,944,669**	**698,634,169,053**
Cost of goods sold and services rendered	11	23	582,777,134,616	610,498,055,449
Gross profit from sale of goods and rendering of services	**20**		**80,015,810,053**	**88,136,113,604**
Financial income	21	24	4,059,274,950	4,570,738,404
Financial expenses	22	25	49,011,529,024	53,662,710,058
- In which: Interest expenses	*23*		*47,255,371,041*	*53,662,710,058*
Selling expenses	25	26	1,194,356,884	4,997,445,623
General and administrative expenses	26	26	18,298,835,920	15,679,428,843
Operating profit	**30**		**15,570,363,175**	**18,367,267,484**
Other income	31		1,870,319	-
Other expenses	32	29	4,138,474,936	849,028,072
Other profit	**40**		**(4,136,604,617)**	**(849,028,072)**
Accounting profit before tax	**50**		**11,433,758,558**	**17,518,239,412**
Current corporate income tax expense	51	27	4,471,479,258	4,333,446,942
Net profit after tax	**60**		**6,962,279,300**	**13,184,792,470**
Parent company's net profit after tax	61		6,934,203,163	13,054,522,130
Non-controlling interests's net profit after tax	62		28,076,137	130,270,340
Basic earnings per share	**70**	**30**	**32.03**	**60.30**
Diluted earnings per share	**71**	**31**	**32.03**	**60.30**

Hanoi, 28 August 2025

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

Form **No. B03a-DN/HN**

INTERIM CONSOLIDATED 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**		**11,433,758,558**	**17,518,239,412**
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		35,236,126,294	35,598,304,562
Profits from investing activities	05		(4,059,274,950)	(4,570,738,404)
Interest expenses	06		47,255,371,041	53,662,710,058
Operating profit before changes in working capital	***08***		***89,865,980,943***	***102,208,515,628***
Increase/Decrease in receivables	09		42,897,924,065	11,458,697,459
Increase/Decrease in inventories	10		(16,354,098,530)	(61,836,085,053)
Increase/Decrease in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		8,600,938,881	7,206,602,656
Increase/Decrease in prepaid expenses	12		(39,370,330,053)	6,092,979,503
Interest paid	14		(51,690,355,440)	(49,588,258,750)
Corporate income tax paid	15		(9,573,560,872)	-
Others	17		(658,032,348)	-
Net cash flows from operating activities	***20***		***23,718,466,646***	***15,542,451,443***
Cash flow from investing activities				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(1,958,440,273)
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(28,222,740,572)	(5,000,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		-	12,200,000,000
Interest and dividends received	27		5,303,865,922	20,283,807,644
Net cash flows (used in)/from investing activities	***30***		***(22,918,874,650)***	***25,525,367,371***

Form No. B03a-DN/HN

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)

(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 financing activities				
Drawdown of borrowings	33		597,928,733,795	635,235,470,000
Repayment of borrowings	34		(625,445,922,139)	(671,631,740,415)
Net cash flow (used in) financing activities	*40*		*(27,517,188,344)*	*(36,396,270,415)*
Net cash flow during the period	**50**		**(26,717,596,348)**	**4,671,548,399**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**4**	**41,750,550,309**	**3,595,662,841**
Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**	**4**	**15,032,953,961**	**8,267,211,240**

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 in accordance with Enterprise Registration Certificate No. 0102681319, initially issued on 10 March 2008. During the course of its operations, changes in the Company's information were approved by the Hanoi Department of Planning and Investment through the amended Enterprise Registration Certificates from the first to the eighteenth amendment dated 10 July 2024. Accordingly, the original registration number was replaced by Enterprise Code No. 0102681319 in the second amended Enterprise Registration Certificate dated 09 July 2010.

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

The charter capital actually contributed, as stated in the Company's Enterprise Registration Certificate as at 30 June 2025, is VND 2,164,813,350,000 (in words: Two trillion one hundred sixty-four billion eight hundred thirteen million three hundred fifty thousand dong), divided into 216,481,335 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's shares are currently listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the ticker symbol: KOS.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2025 is 84 (as at 31 December 2024, it was 84).

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITIES

The principal business activities of the Company include:

- Real estate consultancy, brokerage, auction of real estate and land use rights, specifically: real estate consultancy services; real estate advertising services; real estate management services; real estate trading floor services;
- Installation of other construction systems, specifically: installation and repair of telecommunication works;
- Other telecommunication activities, specifically: leasing of telecommunication infrastructure;
- Treatment and disposal of hazardous waste;
- Sewerage and wastewater treatment, specifically: wastewater treatment;
- Real estate business, land use rights owned, used or leased, specifically: real estate business (Article 3, Law on Real Estate Business 2014);
- Other business support service activities not elsewhere classified, specifically: import and export of goods traded by the Company;
- Mining of stone, sand, gravel and clay, specifically: mining of stone, sand and gravel;
- Mining of other non-ferrous metal ores, specifically: mining of black metals, coloured metals, non-ferrous metal ores, and ores that do not contain iron (excluding prohibited minerals);
- Restaurants and mobile food service activities, specifically: provision of food and beverage services, restaurant business (excluding bar operation, karaoke rooms, and dance halls);

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

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

- Short-term accommodation services, specifically: hotel business (excluding bar operation, karaoke rooms, and dance halls);
- Other amusement and recreation activities not elsewhere classified, specifically: operation of amusement parks;
- Travel agency activities, specifically: domestic and international travel services for tourists and eco-tourism (excluding bar operation, karaoke rooms, and dance halls);
- Site preparation, specifically: ground levelling and land filling;
- Wholesale of computers, peripheral devices and software;
- Wholesale of electronic and telecommunication equipment and components;
- Architectural and related technical consultancy activities, specifically: urban and rural planning; interior and exterior design; architectural design of civil and industrial works; general layout design for construction works;
- Wholesale of agricultural machinery, equipment and spare parts;
- Wholesale of other machinery, equipment and spare parts, specifically: wholesale of mining and construction machinery, equipment and spare parts; wholesale of electrical machinery, equipment and materials (generators, electric motors, wires and other devices used in electric circuits); wholesale of textile, garment and footwear machinery and equipment; wholesale of office machinery, equipment and spare parts (excluding computers and peripheral devices); wholesale of medical equipment and machinery;
- Retail sale of computers, peripheral devices, software and telecommunication equipment in specialised stores;
- Urban and suburban road passenger transport (excluding bus transport);
- Other road passenger transport, details: Passenger transport by intra-provincial and inter-provincial coaches;
- Construction of other civil engineering works; Construction of other public works; Road freight transport; Warehousing and storage of goods; Electricity production; Electricity transmission and distribution, details: Electricity distribution; Railway construction;
- Loading and unloading of goods, details: Road freight loading and unloading; Road construction;
- Other support services related to transport, details: Shipping, Delivery of goods; Motor vehicle rental;
- Other mining support services; Direct support services for railway transport; Direct support services for road transport;
- Wholesale of metals and metal ores, details: Wholesale of metal ores, wholesale of iron and steel, wholesale of other metals;
- Leasing of machinery, equipment and other tangible goods without operators;
- College training; University training; Master's training;
- Industrial cleaning and specialized works, details: Cleaning of houses and works, industrial cleaning services;
- Landscape care and maintenance services, details: Planting trees, caring for and maintaining parks, flower gardens and other public areas;
- Mining of rare metal ores; Mining of iron ores;
- Production of products from other non-metallic minerals not elsewhere classified, details: Production of construction materials;
- Wholesale of other construction materials and installation equipment, details: Buying and selling construction materials;

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.3 NORMAL BUSINESS CYCLE

The normal operating cycle of the Company is 12 months.

1.4 COMPANY STRUCTURE

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

Name of direct subsidiary	Địa chỉ trụ sở chính	Principal business activity	Ownership interest	Voting rights
Kosy Hydropower Construction Investment Consultancy Joint Stock Company	*Group 3, Doan Ket Ward, Lai Chau Province*	*Hydropower*	*98%*	*98%*

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

Unit name	Address
Kosy Song Cong Urban Management Branch	*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 Street, 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 ON THE COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

2. BASIS OF FINANCIAL STATEMENT PREPARATION AND FINANCIAL YEAR

2.1 BASIS OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT PREPARATION

The accompanying consolidated financial statements are presented in Vietnamese dong (VND), in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

The Company's consolidated financial statements are prepared in accordance with the Vietnamese Corporate Accounting System issued together with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing the Ministry of Finance's guidance on the Corporate Accounting System, as well as Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements.

2. BASIS OF FINANCIAL STATEMENT PREPARATION AND FINANCIAL YEAR (CONT'D)

2.2 BASIS OF CONSOLIDATION OF FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements include the financial statements of the Company and the financial statements of its controlled companies (subsidiaries) prepared for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025. Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investee companies to obtain benefits from their activities.

Where necessary, the financial statements of the subsidiaries are adjusted to ensure that the accounting policies applied by the Company and its subsidiaries are consistent.

All intercompany transactions and balances between companies within the Group are eliminated upon consolidation.

Non-controlling interests

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are presented separately from the equity of the parent company's shareholders. Non-controlling interests comprise the interests at the date of the original business combination and the non-controlling shareholders' share of changes in equity since the date of the business combination. Losses incurred by the subsidiaries are allocated to non-controlling interests even if such losses exceed the non-controlling interests' equity in the subsidiaries.

2.3 FINANCIAL YEAR

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. These consolidated financial statements have been prepared for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

3.1 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards requires the Executive Board to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets, as well as the disclosures of contingent liabilities and assets at the date of preparation of the consolidated financial statements, and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year (the operation period). Actual results may differ from those estimates and assumptions.

3.2 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. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.3 FINANCIAL INVESTMENTS

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are investments that the Company's Executive Board of intends and is able to hold until maturity. These include term deposits at banks, bonds, redeemable preference shares that the issuer is required to repurchase at a specific future date, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognised from the purchase date and initially measured at purchase price plus any directly attributable transaction costs. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognised in the consolidated income statement on an accrual basis. Any interest received in advance prior to the acquisition date is deducted from the cost of the investment at the time of purchase.

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.

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognised at historical cost, including the purchase price or capital contribution plus any direct costs related to the investment. Dividends and profits relating to periods prior to the investment date are deducted from the cost of the investment. Dividends and profits relating to periods after the investment date are recognised as revenue. Dividends received in the form of shares are only tracked by the number of additional shares received and are not recognised in terms of value / or are recognised at par value (except for State-owned enterprises, which comply with prevailing legal regulations).

Provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made at the time of preparing the interim consolidated financial statements if there is a decline in the investment value compared to historical cost, based on the following:

- For investments in listed shares or investments with reliably determinable fair value, the provision is made based on the market value of the shares.
- For investments without a determinable fair value at the reporting date, the provision is calculated as the difference between the actual capital contribution of all parties in the investee and the actual equity of the investee, multiplied by the Company's capital contribution ratio over the total capital contributions in the investee.

Any increase or decrease in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities as at the reporting date is recognised in financial expenses of the period.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4. RECEIVABLES AND PROVISION FOR DOUBT DEBT

Receivables are presented at carrying amount less provision for doubtful debts. The Company makes provision for doubtful debts in respect of overdue receivables as stipulated in the economic contracts, contractual commitments or debt undertakings, where collection efforts have failed. The overdue period is determined based on the original repayment schedule in the purchase/sale contract, excluding any subsequent extensions between the parties; or for receivables that are not yet due but the debtor has gone bankrupt, is undergoing dissolution procedures, has disappeared or absconded. Provisions are reversed upon collection.

Any increase or decrease in the provision for doubtful debts at the interim reporting date is recorded in general and administrative expenses.

3.5. INVENTORIES

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

The cost of inventories comprises all costs of purchase and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. These include: purchase price, non-refundable taxes, transportation, loading and unloading, storage during procurement, standard wastage, and other directly attributable costs.

Provision for decline in value of inventories is made by the Company for the estimated loss in value. Net realisable value is the estimated selling price of the inventory in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The Company applies the perpetual inventory method for accounting of inventories. The cost of inventories issued is calculated using the weighted average method after each purchase. The cost of goods sold is determined using the weighted average method.

Provision method for inventory devaluation: Provision for decline in inventory value is made on an item-by-item basis when there is reliable evidence that the net realisable value is lower than the historical cost.

Method of determining the value of work-in-progress at period-end: Work-in-progress is accumulated by construction projects which has not been completed or for which revenue has not been recognised, corresponding to the volume of work remaining unfinished at the end of the period.

3.6 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Tangible fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The historical cost of purchased tangible fixed assets includes the purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to working condition for its intended use. Expenditures on acquisition, upgrading, and renewal of fixed assets are capitalized as an increase in the asset's historical cost, while maintenance and repair expenses are recognized in the consolidated income statement when incurred.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.6 TANGIBLE FIXED ASSETS AND ACCUMULATED DEPRECIATIONS (CONT'D)

When tangible fixed assets are sold or liquidated, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the consolidated income statement.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. Tangible fixed assets are categorised based on groups of assets with similar nature and usage purpose in the Company's business and production activities. The specific depreciation periods are as follows:

Asset type	*Useful life (years)*
Buildings and structures	15 - 35
Machinery and equipment	06 - 18
Vehicles and transmission equipment	06 - 10
Management tools and equipment	03 - 04
Other tangible fixed assets	03

3.7 CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress comprises assets under procurement and installation, which have not yet been put into use, and construction works under development, which have not been accepted and brought into use as at the closing date of the consolidated financial statements. These assets are recorded at historical cost. Historical cost includes: payments for goods and services to contractors and suppliers, borrowing costs incurred during the investment period, and other reasonable costs directly related to the future formation of the asset. The depreciation of these assets is applied similarly to other assets and commences when the assets are in a ready-for-use condition.

3.8 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses relating solely to the current financial year are recognised as short-term prepaid expenses and allocated to production and business expenses within the same financial year. The following expenses, although incurred during the financial year, are accounted for as long-term prepaid expenses and are amortised gradually to the business results over several years:

- Establishment costs;
- Pre-operating/production preparation costs (including training expenses);
- Relocation and business reorganisation costs;
- Significant costs incurred from load testing or trial production;
- Tools and instruments issued for use with high value;
- Major one-off repair expenses of fixed assets.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to production and business expenses for each accounting period are based on the nature and magnitude of each cost item in order to select an appropriate method and allocation basis. Major repair costs are amortised over a period of three years from the date the expenses are incurred.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.9 PAYABLES

Payables are amounts payable to suppliers and other parties. Payables include trade payables, intra-group payables, and other payables. Payables are not recognised at an amount lower than the payment obligation.

The classification of liabilities is based on the following principles:

- Trade payables include amounts payable arising from commercial transactions for the purchase of goods, services, or assets, where the supplier is an entity independent from the buyer. This includes payables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates. It also includes payables incurred through import entrustment transactions (i.e., imports made via an entrusted agent).

- Intra-group payables include amounts payable between a parent entity and its dependent units without legal entity status and operating under dependent accounting.

- Other payables comprise non-commercial liabilities unrelated to the purchase or sale of goods and services.

3.10 ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses of the Company are actual costs incurred during the reporting period but not yet paid due to the absence of invoices or insufficient accounting documentation. These costs are recorded as expenses of the reporting period.

Accruals must be calculated carefully and supported by reasonable and reliable evidence of the relevant expenses, to ensure that the amounts recognised match the actual expenses incurred.

The accrual of costs for the provisional calculation of cost of sales of construction projects must comply with the following principles:

The Company only accrues costs for the provisional calculation of cost of sales for completed projects/items that are confirmed to have been sold during the period. The accrued costs are those included in the approved construction budget but for which documentation for acceptance and completion is not yet available. The amount of accrued expenses must correspond to the standardised cost rate based on the total estimated cost of the project/item confirmed as sold.

3.11 LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

Loan and finance lease obligations are recognised based on collection slips, bank documents, loan agreements, and finance lease contracts.

These loan and finance lease obligations are tracked by counterparty, term, and original currency. At the reporting date of the consolidated financial statements, loans due within 12 months or within one business cycle are classified as short-term borrowings; those due beyond 12 months or more than one business cycle are classified as long-term borrowings.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.12 BORROWING COSTS

Borrowing costs include interest expenses and other costs directly attributable to borrowings.

Borrowing costs are recognised as expenses in the production and business activities in the year they are incurred, unless capitalised in accordance with the Accounting Standard on "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets that require a substantial period of time to be ready for use or sale are capitalised as part of the cost of those assets until the assets are ready for use or sale. Income earned from the temporary investment of borrowings is deducted from the related asset's cost. For borrowings specifically for the construction of fixed assets or investment properties, interest costs are capitalised even if the construction period is less than 12 months.

For general borrowings used to finance the construction or production of qualifying assets, the capitalised borrowing cost is determined based on the capitalisation rate applied to the weighted average accumulated expenditures for the construction or production of the qualifying assets. The capitalisation rate is calculated as the weighted average interest rate of outstanding borrowings during the period, excluding borrowings specifically for the purpose of acquiring a particular qualifying asset.

3.13 OWNER'S EQUITY

Owner's contributed capital is recognised based on the actual capital contributed by shareholders.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriation to reserves as stipulated in the Company's Charter and legal regulations, and after approval by the General Meeting of Shareholders.

3.14 REVENUE AND INCOME RECOGNITION

The Company's revenue comprises revenue from the transfer of real estate, construction materials, and rental income.

Revenue from sale of products and goods

Revenue from sale of goods and finished products is recognised when all five (5) of the following conditions are satisfied simultaneously:

- The Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer;
- The Company no longer retains managerial involvement or control over the goods as the owner;
- Revenue can be measured reliably. If the contract grants the buyer the right to return the goods under specific conditions, revenue is recognised only when these conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the goods (except where the customer has the right to return goods in exchange for other goods or services);
- The Company has obtained or will obtain economic benefits from the sale transaction; and.
- The costs related to the sale transaction can be reliably measured.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.14 REVENUE AND INCOME RECOGNITION (CONT'D)

Revenue from providing services

Revenue from service transactions is recognised when the outcome of the transaction can be reliably estimated. In cases where the service transaction spans multiple periods, revenue is recognised in the period based on the stage of completion of the work as at the interim financial statement date. The outcome of the service transaction is reliably estimated when all four (4) of the following conditions are met:

- Revenue can be measured reliably. If the contract gives the buyer the right to return the service under specific conditions, revenue is recognised only when those conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the provided service;
- It is probable that economic benefits associated with the service transaction will flow to the Company;
- The stage of completion of the transaction as at the interim financial statement date can be reliably measured; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be reliably measured.

Revenue from transfer of real estate

Revenue from real estate transfer where the Company is the investor is recognised when all five (5) of the following conditions are met simultaneously:

- The real estate has been fully completed and delivered to the buyer, and the Company has transferred the risks and rewards incidental to ownership of the real estate to the buyer;
- The Company no longer retains managerial involvement or control over the real estate as the owner;
- Revenue can be measured reliably;
- The Company has obtained or will obtain economic benefits from the real estate sales transaction;
- The costs related to the real estate sales transaction can be reliably measured.

Revenue from sale of subdivided land plots for non-cancellable contracts is recognised when all four (4) of the following conditions are met simultaneously:

- The risks and rewards incidental to the use rights of the land have been transferred to the buyer;
- Revenue can be measured reliably;
- The costs related to the sale of land plots can be reliably measured;
- The Company has obtained or is certain to obtain economic benefits from the land plot sales transaction.

Rental income

Revenue from rental services of apartments and car rental projects is recognised when the outcome of the transaction can be reliably estimated. When the contract outcome can be reliably determined, revenue is recognised based on the stage of completion of the contract. The level of completion is determined based on criteria such as: time spent using the service, service delivery progress, or confirmation documents between the service provider and the service user.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.14 REVENUE AND INCOME RECOGNITION (CONT'D)

The outcome of the service transaction is determined when all of the following conditions are met:

- Revenue can be measured reliably;
- It is probable that economic benefits will flow to the Company from the provision of the service;
- The stage of completion of the transaction as at the reporting date can be reliably measured;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be reliably measured.

Financial income

Interest from long-term investments is accrued and recognised when the entitlement to receive interest from investee companies is established.

Interest income from bank deposits is recognised based on periodic bank statements, and loan interest is recognised on an accrual basis using the applicable interest rate per period.

3.15 COST OF GOODS SOLD

Cost of goods sold reflects the cost of products, goods, and services that have been sold or provided during the period.

The cost of transferred real estate is determined based on estimated costs derived from the initially approved total investment and its subsequent approved adjustments of the projects, together with other actual directly related costs associated with the investment and construction of the real estate.

Cost of goods sold is recognised in accordance with the matching principle with revenue. To ensure prudence, cost of goods sold also includes the costs of excess consumption of direct materials beyond normal levels, labour costs, unallocated fixed manufacturing overheads not included in the value of inventories even if the goods have not yet been sold, the value of inventory shrinkage or loss, and provision for inventory devaluation.

3.16 FINANCIAL INCOME

Financial expenses recognised in the consolidated income statement represent the total financial expenses incurred during the period and are not offset against financial income. These include interest expenses.

3.17 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 consolidated 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 items.

Corporate income tax is calculated at the applicable tax rate at the end of the reporting period, which is 20% on taxable income.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

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

Deferred corporate income tax is calculated on the differences between the carrying amounts of assets or liabilities in the consolidated balance sheet and their corresponding tax bases. Deferred corporate income tax is accounted for using the balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, while deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be utilised.

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.

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.

3.18 RELATED PARTIES

Parties are considered to be related when one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Related parties include:

- Enterprises that control, are controlled by, or are under common control with the Company, whether directly or indirectly through one or more intermediaries, including the parent company, subsidiaries within the Group, joint ventures, jointly controlled operations, and associates.

- Individuals who, directly or indirectly, have voting rights in the reporting enterprises that result in significant influence over such enterprises; key management personnel who have authority and responsibility for planning, directing, and controlling the activities of the Group, including close family members of such individuals.

- Enterprises in which the individuals referred to above directly or indirectly hold voting rights or have the ability to exert significant influence.

In considering each possible related party relationship, the substance of the relationship is taken into account rather than merely the legal form. Accordingly, all transactions and outstanding balances with related parties arising during the period are disclosed in the notes below.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Cash on hand	676,922,349	1,267,005,986
Cash at bank	14,356,031,612	40,483,544,323
Total	**15,032,953,961**	**41,750,550,309**

5. PREPAID EXPENSES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Short-term	**2,873,210,964**	**2,724,556,078**
- Brokerage and consulting services	-	225,045,886
- Tools and equipment issued for use	2,760,318,687	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
Long-term	**42,439,004,508**	**3,217,329,341**
- Acceptance and payment for the operating road construction package	42,439,004,508	3,213,758,279
- Other prepaid expenses	-	3,571,062
Total	**45,312,215,472**	**5,941,885,419**

6. 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**

7. SHORT-TERM LOANS RECEIVABLE

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance VND	Provision VND	Balance VND	Provision VND
- Mr. Nguyen Huy Tuong (1)	26,000,000,000	-	-	-
- Thai An Hydropower Construction Co., Ltd (2)	2,495,000,000	-	2,495,000,000	-
- Thien Chau Construction and Investment Co., Ltd (3)	500,000,000	-	500,000,000	-
- Others (4)	854,000,000	-	854,000,000	-
Total	**29,849,000,000**	**-**	**3,849,000,000**	**-**

(1) Loan Agreement No. 01/HDVV dated 30 June 2025, with a term of 2 months, interest rate of 8.5%, unsecured.

(2) Loan under Contract No. 03/HDVV/TVTD-TA dated 26 August 2021 and Contract Appendix No. 01/TVTD-TA dated December 30, 2021, with the original loan term of 8 months, amended to 5 months from 31 December 2021, bearing an interest rate of 5% per annum. (*)

(3) Loan Agreements No. 01/HDVV/TVTD-TDTC, No. 02/HDVV/TVTD-TDTC, and No. 03/HDVV/TVTD-DTTC dated 6 November 2021, with a term of 3 months, automatically renewable unless either party provides notice, bearing an interest rate of 5% per annum. (*)

(4) Loan agreements with a term of less than 12 months, bearing an interest rate of 5% per annum. (*)

(*) These loans are secured by KPT Vietnam Joint Stock Company under a commitment letter signed on 4 July 2023.

8. FINANCIAL INVESTMENTS

8.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Historical cost	Fair value	Historical cost	Fair value
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**24,885,970,611**	**24,885,970,611**	**22,663,230,039**	**22,663,230,039**
+ Term deposit (1)	24,885,970,611	24,885,970,611	22,663,230,039	22,663,230,039
Long- term	**300,000,000**	**300,000,000**	**300,000,000**	**300,000,000**
+ Bonds of Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (2)	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
	25,185,970,611	**25,185,970,611**	**22,963,230,039**	**22,963,230,039**

(1) Savings deposits at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Thang Long Branch with terms from 6 months to 12 months, interest rate 3.9 - 4.3%/year.

Savings deposits at Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank - Thang Long Branch - Hoang Mai Transaction Office with terms of 6 months, interest rate 3.4%/year.

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

+) Number of bonds: 100 bonds; par value VND 1,000,000/bond; issuance date: 24 December 2020; bond term: 7 years. Interest rate as prescribed in the Terms and Conditions of the bond. Bond interest is paid in arrears, periodically once a year.

+) Number of bonds: 2,000 bonds; par value VND 100,000/bond; issuance date: 30 December 2022; bond term: 8 years. Interest rate as prescribed in the Terms and Conditions of the bond. Bond interest is paid in arrears, periodically, once a year.

8. FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

8.2 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

	30/06/2025			01/01/2025		
	Historical cost VND	Provision VND	Fair value VND	Historical cost VND	Provision VND	Fair value VND
Investments in other entities	**340,530,400,000**	**(74,755,201)**		**340,049,400,000**	**(74,755,201)**	
+ Bac Lieu Kosy Wind Electric Joint Stock Company (1)	221,324,400,000	-	(*)	221,324,400,000	-	(*)
+ Lai Chau 110KV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company (2)	8,206,000,000	(74,755,201)	(*)	7,725,000,000	(74,755,201)	(*)
+ HPL Power Investment Joint Stock Company (3)	111,000,000,000	-	(*)	111,000,000,000	-	(*)
Total	**340,530,400,000**	**(74,755,201)**		**340,049,400,000**	**(74,755,201)**	

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

(1) Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 1900664566 dated 02 July 2020. The charter capital contributed in accordance with the Enterprise Registration Certificate of Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company as at 30 June 2025 amounted to VND 621,000,000,000. As at 30 June 2025, the ownership interest and voting rights held by Kosy Joint Stock Company in Kosy Bac Lieu Wind Power Joint Stock Company were 19.8%.

(2) Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate No. 6200103099 dated 18 June 2019. The charter capital, as stated in its Enterprise Registration Certificate, amounted to VND 57,000,000,000 as at 30 June 2025. According to Resolution No. 02/NQ-DHDCD dated 01 April 2025, the Company additionally invested 3.1% of ownership interest in Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company with an investment value of VND 481,000,000, equivalent to 48,100 shares, by way of offsetting amounts previously contributed on behalf of shareholders who no longer wished to invest. As at 30 June 2025, the ownership interest and voting rights held by Kosy Joint Stock Company in Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company were 14.4%.

(3) The investment in HPL Hydropower Investment Joint Stock Company amounted to VND 111,000,000,000, representing 18.5% of ownership interest. The company was established under Enterprise Registration Certificate No. 6200093605, first issued by the Department of Planning and Investment of Lai Chau Province on 27 July 2017, and subsequently amended. Its principal business activity is the generation, transmission, and distribution of electricity. As at 30 June 2025, the company was in normal operation.

9. TRADE RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**113,201,501,233**	-	**248,878,673,061**	-
- Northern Power Corporation	25,697,731,491	-	12,086,065,487	-
- Dong A International Joint Stock Company	18,372,274,695	-	21,631,298,148	-
- East Asia Construction Investment Consultancy and Trade Company Limited	886,905,094	-	20,750,154,306	-
- Sai Gon Steel Joint Stock Company	-	-	35,379,231,137	-
- Thang Long Build And Investment Real Estate Company Limited	-	-	29,231,849,147	-
- Others	68,244,589,953	-	129,800,074,836	-
Long-term	-	-	-	-
Total	**113,201,501,233**	-	**248,878,673,061**	-

10. OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**121,615,902,384**	-	**125,395,902,212**	-
- Deposits and collaterals	182,957,100	-	182,957,100	-
- Advances	1,967,516,711	-	5,190,073,432	-
+ Mrs. Vu Thi Thuong (1)	*424,188,668*	-	*1,475,262,419*	-
+ Mr. Nguyen Van Cuong (1)	-	-	*1,973,783,706*	-
+ Others	*1,543,328,043*	-	*1,741,027,307*	-
- Other receivables	119,036,762,330	-	119,575,114,914	-
+ Thong Ngan Company Limited (2)	*31,416,921,000*	-	*31,416,921,000*	-
+ Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company (4)	*146,174,000*	-	*627,174,000*	-
+ Mr. Nguyen Duc Trang (3)	*84,382,651,273*	-	*84,382,651,273*	-
+ Others	*3,091,016,057*	-	*3,148,368,641*	-
- Advance payments of remuneration for the Board of Management and Supervisory Board	428,666,243	-	447,756,766	-
Long-term	**40,000,000**	-	**40,000,000**	-
- Deposits and collaterals	40,000,000	-	40,000,000	-
Total	**121,655,902,384**	-	**125,435,902,212**	-

10. OTHER RECEIVABLES (CONT'D)

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

(2) Receivables from the Joint Venture Contract dated 06 November 2020 regarding the Da La Commercial Housing Project, Quan Hau Town, Quang Binh Province.

(3) Land clearance costs paid to households for the project, pending completion of ownership transfer procedures to the Company.

(4) According to Official Letter No. 12-5/2021/CV-QLVH dated 12 May 2020 regarding capital contribution on behalf of other investors for the expansion of Muong So 110kV substation project, Hydropower Consulting Joint Stock Company contributed on behalf of other investors for their unpaid capital portion and will be entitled to loan interest as agreed when the remaining investors make their capital contributions. Lai Chau 110kV Power Grid Management and Operation Joint Stock Company will be responsible for recovering both the loan interest and the capital contributed.

11. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Balance	Provision	Balance	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Capital Infrastructure Construction And Investment Joint Stock Company	47,078,144,423	-	47,078,144,423	-
- Ninh Binh Project And Infrastructure Joint Stock Company	75,000,000,000	-	75,000,000,000	-
- Ha Nam Investment and Construction Joint Stock Company	45,056,263,102	-	45,056,263,102	-
- KPT Viet Nam Joint Stock Company	60,764,984,686	-	44,869,448,321	-
- KSCONS Construction Joint Stock Company	75,143,816,000	-	40,415,800,558	-
- Others	88,758,489,090	-	71,863,156,944	-
Total	**391,801,697,301**	**-**	**324,282,813,348**	**-**

12. INVENTORIES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
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*	*278,127,627,468*	-	*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**	**-**

(*) The land use rights granted for the Kosy Lao Cai Project, Kosy Song Cong Project, Bac Giang Project, Kosy Gia Sang 11 Project have been pledged as collateral for bank loans (Details are presented in Note 20).

Borrowing costs capitalized into the carrying amounts of projects under construction during the first six months of 2025 amounted to VND 45,367,504,761 (six months of 2024: VND 14,000,105,926).

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Building and architectonic model	Machinery and equipment	Vehicles, transportation, equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
COST					
01/01/2025	**885,548,961,344**	**319,576,924,967**	**36,949,069,819**	**717,170,254**	**1,242,792,126,384**
30/06/2025	**885,548,961,344**	**319,576,924,967**	**36,949,069,819**	**717,170,254**	**1,242,792,126,384**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
01/01/2025	**(88,718,732,992)**	**(58,782,957,410)**	**(32,164,214,206)**	**(470,902,949)**	**(180,136,807,557)**
- Charge for the period	(14,897,575,350)	(10,067,421,054)	(1,632,879,594)	(68,218,124)	(26,666,094,122)
30/06/2025	**(103,616,308,342)**	**(68,850,378,464)**	**(33,797,093,800)**	**(539,121,073)**	**(206,802,901,679)**
NET BOOK VALUE					
01/01/2025	**796,830,228,352**	**260,793,967,557**	**4,784,855,613**	**246,267,305**	**1,062,655,318,827**
30/06/2025	**781,932,653,002**	**250,726,546,503**	**3,151,976,019**	**178,049,181**	**1,035,989,224,705**

The net book value of tangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for borrowings as at 30 June 2025 was VND 1,035,644,508,701 (as at 01 January 2025: VND 1,063,253,438,562).

The original cost of fully depreciated tangible fixed assets that are still in use as at 30 June 2025 was VND 15,326,720,090 (as at 01 January 2025: VND 6,703,336,951).

14. GOODWILL

	Goodwill	Total
	VND	VND
COST		
01/01/2025	**171,400,643,443**	**171,400,643,443**
30/06/2025	**171,400,643,443**	**171,400,643,443**
AMORTIZED VALUE		
01/01/2025	**(52,848,531,727)**	**(52,848,531,727)**
- Amortization for the period	(8,570,032,172)	(8,570,032,172)
30/06/2025	**(61,418,563,899)**	**(61,418,563,899)**
NET BOOK VALUE		
01/01/2025	**118,552,111,716**	**118,552,111,716**
30/06/2025	**109,982,079,544**	**109,982,079,544**

Goodwill is arisen on 01 December 2021 when Kosy Joint Stock Company obtained control over Thuy Dien Construction Investment Consulting Joint Stock Company – a subsidiary. Goodwill reflects the difference between the acquisition cost of the investment in the subsidiary and the parent company's (Kosy's) share in the fair value of the subsidiary's net assets at the acquisition date.

Goodwill is amortised on a straight-line basis over its estimated useful life of 10 years.

15. 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
- Giavico Investment And Development Energy Joint Stock Company	40,962,037,268	40,962,037,268	-	-
- MBG Group Joint Stock Company	38,708,353,198	38,708,353,198	10,804,505,518	10,804,505,518
- Licogi13 Infrastructure Mechanical Construction Joint Stock Company	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926	4,141,055,926
- Minh Cuong Mechanics - Construction - Trading Joint Stock Company	3,909,652,000	3,909,652,000	3,909,652,000	3,909,652,000
- Dong Do Construction and Architecture Consultant Joint Stock Company	-	-	31,112,358,609	31,112,358,609
- C.H Trading and Consulting Company Limited	877,746,676	877,746,676	30,967,232,360	30,967,232,360
- Nam Thang Long Construction Consultancy and Trading Joint Stock Company	-	-	21,577,865,195	21,577,865,195
- Others	43,081,209,308	43,081,209,308	42,070,134,553	42,070,134,553
Total	**131,680,054,376**	**131,680,054,376**	**144,582,804,161**	**144,582,804,161**

16. 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. Ninh Manh Dung	5,346,705,922	5,346,705,922	5,346,705,922	2,198,778,385
- Mr. Nguyen Van Xuat	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008	5,711,706,008
- Mrs. Tran Thi Bich Hanh	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873	2,403,385,873
- Bionature Vietnam 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 Trading 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**

17. 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)	13,197,718,142	9,616,815,762	11,818,082,550	10,996,451,354
- Corporate Income Tax	21,851,645,394	4,376,270,488	9,573,560,872	16,654,355,010
- Personal Income Tax	357,597,338	328,106,453	211,500,163	474,203,628
- Resource tax	972,742,419	4,324,102,251	2,320,048,940	2,976,795,730
- Land and housing tax, land rental fees	114,397,862,361	(16,959,337,189)	11,271,003,000	86,167,522,172
- Environmental protection tax and other taxes	17,225,671	428,827,327	446,052,998	-
- Fees, charges, and other payables	716,827,176	3,727,261,755	3,322,685,259	1,121,403,672
Total	**151,511,618,501**	**5,995,342,619**	**39,116,229,554**	**118,390,731,566**

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

18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Accrued construction expenses for real estate projects	93,279,222,238	92,556,758,408
+ Accrued construction expenses for the Cau Go project	*12,149,719,823*	*15,649,719,823*
+ Accrued construction expenses for the Lao Cai project	*81,129,502,415*	*76,907,038,585*
- Accrued value of completed construction for Nam Pac 1 Hydropower Project	1,484,453,908	1,484,453,908
- Accrued value of completed construction for Nam Pac 2 Hydropower Project	818,001,016	818,001,016
- Interest expenses	-	1,325,003,478
Total	**95,581,677,162**	**96,184,216,810**

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Trade union funds	180,817,210	180,817,210
- Social insurance	668,715,968	1,312,608,546
- Health insurance	92,563,243	28,548,450
- Unemployment insurance	46,261,535	12,688,200
- Short-term deposits and collaterals received	12,332,205,483	13,182,205,483
- Other payables	21,851,432,214	22,083,948,855
+ 86 Hydropower Development Joint Stock Company	*2,000,000,000*	*2,000,000,000*
+ Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company (*)	*17,837,454,824*	*17,837,454,824*
+ Other payables	*2,013,977,390*	*1,491,124,251*
Total	**35,171,995,653**	**36,800,816,744**

(*) This refers to the profit-sharing business cooperation between Tien Minh Trading One Member Limited Liability Company and Kosy Joint Stock Company in phase 1 of the Kosy Lao Cai project, under the Business Cooperation Agreement No. 08/HD-2014/KOSY-TIENMINH dated 01 September 2014.

20. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

20.1 Short-term 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 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
Other personal loans (10)	5,982,463,922	5,982,463,922	-	-	5,982,463,922	5,982,463,922

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

20.1 Short-term 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
Current portion of long-term loans (maturity within 1 year)	**435,868,672,364**	**435,868,672,364**	**138,446,425,399**	**63,826,618,181**	**361,248,865,146**	**361,248,865,146**
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
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Lai Chau Branch (9)	143,874,900,000	143,874,900,000	82,000,000,000	23,925,100,000	85,800,000,000	85,800,000,000
Bionature Viet Nam Joint Stock Company	732,293,637	732,293,637	-	-	732,293,637	732,293,637
Hai Phat Real Estate Investment and Trading Joint Stock Company	838,485,618	838,485,618	-	-	838,485,618	838,485,618
Personal loans (10)	6,327,815,083	6,327,815,083	-	-	6,327,815,083	6,327,815,083
Short-term loans and finance lease liabilities	**1,012,687,448,343**	**1,012,687,448,343**	**736,375,159,194**	**625,445,922,139**	**901,758,211,288**	**901,758,211,288**

20. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (COND'T)

20.2 Long-term 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
Long-term loans (maturity over 1 year)	**1,023,560,874,475**	**1,023,560,874,475**	-	**138,446,425,399**	**1,162,007,299,874**	**1,162,007,299,874**
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
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Lai Chau Branch (9)	656,172,899,848	656,172,899,848	-	82,000,000,000	738,172,899,848	738,172,899,848
Total	**1,023,560,874,475**	**1,023,560,874,475**	-	**138,446,425,399**	**1,162,007,299,874**	**1,162,007,299,874**

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

- Credit limit term: 12 months from the date of signing this Agreement;
- Loan term: determined under each specific credit agreement, guarantee agreement, or letter of credit issued;
- Credit limit: VND 115,000,000,000;
- Purpose of loan: to supplement working capital for business activities;
- Interest rate: stipulated in each specific credit agreement;
- Collateral: under Mortgage Agreement No. 01/2022/115159/HDBD dated 25 January 2022, including land use right certificates, house ownership rights, and other assets attached to land at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province, together with 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:

- Credit limit term: until 08 September 2025; each loan under the facility has a maximum tenor of 5 months from the disbursement date;
- Loan term: VND 35,000,000,000;
- Purpose of loan: to supplement working capital for the Company's building materials trading activities;
- Interest rate and repayment method: stipulated in the debt acknowledgment notes;

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

- Collateral: land use rights, house ownership rights, and assets attached to land for certain land plots located in Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province.

(3) Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Ngoc Khanh Branch: Credit facility agreement No. 01/2024/8084260/HDTD dated 12 June 2024. The credit facility term is 12 months from the signing date of the agreement or until 12 June 2025, whichever comes first. The term of each drawdown within the facility is specified in the respective credit agreement. The total credit facility limit is VND 30,000,000,000. The purpose of the loan is to supplement working capital, provide guarantees, and open letters of credit (L/C). The interest rate and method of interest payment are stipulated in each specific credit agreement. The collateral consists of Land Use Right Certificates, ownership of houses and other assets attached to land for land lots No. 302, 325, 379, 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.
- Credit limi term: 12 months from the contract signing date.
- Loan term: 06 months from the disbursement date.
- Credit limit: VND 120,000,000,000.
- Purpose: to supplement working capital, issue domestic L/Cs, and provide payment guarantees for building material trading operations.
- Interest rate and payment method: as specified in each debt acknowledgment note.
- Collateral includes: mortgaged vehicles under mortgage contracts; land use rights, house ownership rights, and other assets attached to land for plots in Pom Han Ward, Lao Cai City, Lao Cai Province; and plot No. 24 in Bac Cuong Ward, Lao Cai City, Lao Cai Province: Mortgaging bank deposits at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade according to mortgage contracts; Mortgaging KOS shares of 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.
- Credit limit term: 12 months starting from 17 March 2025;
- Loan term: each loan under the facility shall not exceed 12 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 130,000,000,000;
- Purpose of the loan: to supplement working capital, issue guarantees, and issue domestic UPAS letters of credit (L/C) to support construction materials trading activities;
- Interest rate and method of payment: stipulated in the respective debt acknowledgment notes;

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

- Collateral:

+ Guarantee by Mr. Nguyen Viet Cuong under the Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-01 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements, or replacements (if any).

+ Guarantee by Mrs. Nguyen Thi Hang under the Guarantee Agreement No. ELOS-53369/25/SME-BLCN-02 dated 17 March 2025 and its amendments, supplements, or replacements (if any).

(6) Bao Viet Joint Stock Commercial Bank: Credit Facility Agreement No. 0733-2024-HDTD1-BVB005 dated 25 November 2024.
- Credit limit term: VND 100,000,000,000.
- Purpose of the loan: to supplement working capital for business operations.
- Loan interest rate and method of interest payment: stipulated in each loan contract/promissory note.
- Collateral: as stipulated in the Pledge Agreement of Valuable Papers No. 009-2022-HDCC1-BVB023 dated 20 January 2022, including 1,500,000 KOS shares (listed on HOSE since 08 July 2019) owned by Mr. Nguyen Viet Cuong (Position: Chairman); Mortgage Agreement of Land Use Rights No. 073-2022-HDTC1-BVB005 and No. 074-2022-HDTC1-BVB005 dated 07 June 2022, mortgaging the Certificates of Land Use Rights, House Ownership Rights and Other Assets Attached to Land located at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province; Mortgage Agreement of Land Use Rights No. 036-2022-HDTC1-BVB023 and No. 035-2022-HDTC1-BVB023 dated 01 April 2022, mortgaging the Certificates of Land Use Rights, House Ownership Rights and Other Assets Attached to Land located at Kosy New Urban Area, Xuong Giang Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province; Mortgage Agreement of Land Use Rights No. 012-2022-HDTC1-BVB023 dated 21 January 2022, mortgaging the Certificate of Land Use Rights, House Ownership Rights and Other Assets located 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.
- Validity period of the credit facility: until 02 October 2025; the term of each loan under the facility shall not exceed 6 months from the disbursement date;
- Credit limit: VND 95,000,000,000;
- Purpose of loans: as agreed between the Bank and the Borrower for each disbursement, in compliance with the Bank's regulations and applicable laws;
- Interest rate and method of interest payment: specified in each debt acknowledgment note;
- Collateral: Mortgage Agreement No. 3907, Book No. 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD dated 18 September 2023, including the Land Use Right Certificate, ownership of houses and other assets attached to land at Gia Sang Ward, Thai Nguyen City, Thai Nguyen Province; Securities Pledge Agreements No. HDTC1132022064/02 dated 12 May 2022 and No. HDTC1132022064/05 dated September 08, 2023, pledging KOS shares owned by Mr. Nguyen Viet Cuong; Deposit Pledge Agreements No. HĐCC1132022064/06 dated 18 September 2023 and No. HDCC1132024019 dated 04 April 2024, pledging bank deposits at Loc Phat Vietnam Commercial Joint Stock Bank under the name of Kosy Joint Stock Company.

20. 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 of 24 December 2020;
- Credit limit: VND 250,000,000,000;
- Purpose of loan: to finance the Urban Area Project No. 11, Gia Sang Ward;
- Loan interest rate: 10.5% per annum, subject to adjustment;
- Collateral: future-formed assets being 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;
- Loan interest rate: 9% per annum, subject to adjustment;
- Purpose of loan: to finance the Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town;
- Collateral: future-formed assets being the Kosy Ha Nam Urban Housing Project in Duy Hai Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province.

(9) Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Lai Chau Province Branch:

- Credit Agreement No. 7800-LAV-201901059 dated 24 December 2019, Amendment Agreement No. 01/2022/HDSD/NP1 dated 24 May 2022 and Amendment Agreement No. 29/06/2022/HDSD/201901059 dated 29 June 2022. Credit limit: VND 343,000,000,000. Loan term: 12 years from the first disbursement date. Purpose of loan: investment in the construction of Nam Pac 1 Hydropower Plant Project. Loan interest rate: 10% per annum, subject to adjustment.

  Collateral: during construction: all land lease rights, exploitation rights, all future-formed assets including Nam Pac 1 Hydropower Plant and works related to the Nam Pac 1 Hydropower Plant Project. During operation: all land lease rights, exploitation rights, all assets including Nam Pac 1 Hydropower Plant and works related to the Nam Pac 1 Hydropower Plant Project.

- Credit Agreement No. 7800-LAV-201901069 dated 26 December 2019, Amendment Agreement No. 01/02/2022/HĐSĐ/NP2 dated 19 August 2022, Amendment Agreement No. 30/06/2022/HDSD/201901069 dated 30 June 2022 and Amendment Agreement No. 04/07/2022/HDSD/201901069 dated 04 July 2022. Credit limit: VND 400,000,000,000. Loan term: 12 years from the first disbursement date. Purpose of loan: investment in the construction of Nam Pac 2 Hydropower Plant Project. Loan interest rate: 10% per annum, subject to adjustment.

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

Collateral: during construction: all land lease rights, exploitation rights, all future-formed assets including Nam Pac 2 Hydropower Plant and works related to the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project. During operation: all land lease rights, exploitation rights, all assets including Nam Pac 2 Hydropower Plant and works related to the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project.

- Credit Agreement No. 7800-LAV-202400618 dated 22 November 2024. Loan amount: VND 90,000,000,000. Loan term: 12 years from the first disbursement date. Purpose of loan: to cover the counterpart capital portion the Customer has contributed to the Nam Pac 1 Hydropower Plant Project. Interest rate: 6.5%/year applied for 24 months from the first disbursement date. After 24 months, the loan interest rate is equal to the 24-month term VND deposit interest rate with interest paid at maturity of Agribank – Lai Chau Branch (inclusive of compulsory reserve ratio and payment reserve) plus at least 2.5%/year. Adjustment every 6 months. Collateral: assets under the mortgage agreement of future-formed assets of the Nam Pac 1 Hydropower Plant Project.

- Credit Agreement No. 7800-LAV-202400619 dated 22 November 2024. Loan term: 12 years from the first disbursement date. Credit limit: VND 100,000,000,000. Purpose of loan: to cover the counterpart capital portion the Customer has contributed to the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project. Interest rate: 6.5%/year applied for 24 months from the first disbursement date. After 24 months, the loan interest rate is equal to the 24-month term VND deposit interest rate with interest paid at maturity of Agribank – Lai Chau Branch (inclusive of compulsory reserve ratio and payment reserve) plus at least 2.5%/year. Adjustment every 6 months. Collateral: assets under the mortgage agreement of future-formed assets of the Nam Pac 2 Hydropower Plant Project.

(10) Other loans have loan terms ranging from 12 months to 24 months, with interest rates from 0% to 6.5% per annum. The purpose of the loans is to serve business and production activities. These loans are unsecured.

21. OWNERS' EQUITY

21.1 RECONCILIATION OF CHANGES IN OWNERS' EQUITY

Items	Contributed charter capital VND	Undistributed profit after tax VND	Non-controlling interests VND	Total VND
01/01/2024	**2,164,813,350,000**	**124,985,941,358**	**7,096,801,999**	**2,296,896,093,357**
- Profit for the year	-	21,434,709,645	304,584,145	21,739,293,790
31/12/2024	**2,164,813,350,000**	**146,420,651,003**	**7,401,386,144**	**2,318,635,387,147**
01/01/2025	**2,164,813,350,000**	**146,420,651,003**	**7,401,386,144**	**2,318,635,387,147**
- Profit for the period	-	6,934,203,163	28,076,137	6,962,279,300
30/06/2025	**2,164,813,350,000**	**153,354,854,166**	**7,429,462,281**	**2,325,597,666,447**

21. OWNERS' EQUITY (CONT'D)

21.2 DETAILS OF OWNER'S CAPITAL CONTRIBUTION

	30/06/2025	Rate	01/01/2025	Rate
	VND	VND	VND	VND
+ 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	222,000,000,000	10.25%	222,000,000,000	10.25%
+ Others	1,037,432,810,000	47.92%	1,037,432,810,000	47.92%
Total	**2,164,813,350,000**	**100.00%**	**2,164,813,350,000**	**100.00%**

21.3 CAPITAL TRANSACTIONS WITH OWNERS AND DISTRIBUTION OF DIVIDENDS AND PROFITS

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

21.4 SHARES

	30/06/2025 Shares	01/01/2025 Shares
- Number of shares registered for issuance	216,481,335	216,481,335
- 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*

22. 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 sales of goods	508,139,154,262	509,753,725,518
- Revenue from rendering of services	73,327,924,906	64,873,392,017
- Revenue from real estate business	81,325,865,501	124,007,051,518
Total	**662,792,944,669**	**698,634,169,053**

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Cost of goods sold	492,718,451,758	489,535,835,760
- Cost of services provided	42,764,189,964	31,166,062,590
- Cost of real estate activities	47,294,492,894	89,796,157,099
Total	**582,777,134,616**	**610,498,055,449**

24. FINANCIAL 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	4,059,274,950	4,570,738,404
Total	**4,059,274,950**	**4,570,738,404**

25. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Interest expense	47,255,371,041	53,662,710,058
- Others	1,756,157,983	-
Total	**49,011,529,024**	**53,662,710,058**

26. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Selling expenses	**1,194,356,884**	**4,997,445,623**
- Labour costs	276,270,000	197,687,947
- Outsourced services	918,086,884	4,799,757,676
Administrative expenses	**18,298,835,920**	**15,679,428,843**
- Labour costs	2,946,962,226	2,386,096,900
- Depreciation expenses	1,559,415,462	2,101,159,908
- Taxes, fees, and charges	8,000,000	6,000,000
- Outsourced services	4,110,930,188	2,616,139,863
- Others	1,103,495,872	-
- Allocation of goodwill	8,570,032,172	8,570,032,172
Total	**19,493,192,804**	**20,676,874,466**

27. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Current corporate income tax expense	4,471,479,258	4,333,446,942
	4,471,479,258	**4,333,446,942**

28. COSTS OF PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES BY ELEMENT

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Raw materials cost	337,461,520	244,804,720
- Labor cost	11,968,172,552	10,298,471,065
- Fixed asset depreciation	26,666,094,122	27,028,272,390
- Outside purchasing services cost	35,694,516,799	43,821,964,864
- Tax fees	(17,219,568,339)	111,714,335,767
- Others	6,291,114,472	1,797,280,230
Total	**63,737,791,126**	**194,905,129,036**

29. OTHER EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
- Penalty expenses	3,882,938,224	687,778,664
- Other expenses	255,536,712	161,249,408
Total	**4,138,474,936**	**849,028,072**

30. BASIC EARNINGS PER SHARE

	From 01/01/2025 to 30/06/2025	From 01/01/2024 to 30/06/2024
Profit attributable to owners of ordinary shares (VND)	6,934,203,163	13,054,522,130
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (shares) (*)	216,481,335	216,481,335
Basic earnings per share (VND/share)	**32.03**	**60.30**

30. BASIC EARNINGS PER SHARE (CONT'D)

The weighted average number of ordinary shares outstanding during the period is determined as follows:

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 Shares	From 01/01/2024 to 30/06/2024 Shares
Ordinary shares issued at the beginning of the period	216,481,335	216,481,335
Ordinary shares additionally issued and outstanding on a weighted average basis during the period	-	-
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	**216,481,335**	**216,481,335**

31. DILUTED EARNINGS PER SHARE

The Company's Executive Board assesses that, in the subsequent period, there are no instruments that may be converted into potential ordinary shares which could dilute the value of shares; therefore, diluted earnings per share are equal to basic earnings per share.

32. SEGMENT REPORTING

Segment information on the Company's business operations is as follows:

Segments by business lines

For management purposes, the Company's organizational structure is divided into three business segments: real estate business, commercial services, and hydropower operations of the subsidiary. The Company prepares reports based on these three business segments.

	Real estate VND	Commercial services VND	Hydropower VND	Total reported segments VND	Exclusion VND	Total for the entire company VND
INCOME STATEMENT						
Net revenue from sales of goods and provision of services						
- External sales revenue	*81,325,865,501*	*508,139,154,262*	*73,327,924,906*	*662,792,944,669*	-	*662,792,944,669*
- Internal sales revenue	-	-	-	-	-	-
Total net revenue	**81,325,865,501**	**508,139,154,262**	**73,327,924,906**	**662,792,944,669**	-	**662,792,944,669**
Cost of goods sold and services rendered	47,294,492,894	492,718,451,758	42,764,189,964	582,777,134,616	-	582,777,134,616
Gross profit from sales of goods and provision of services	**34,031,372,607**	**15,420,702,504**	**30,563,734,942**	**80,015,810,053**	-	**80,015,810,053**

32. SEGMENT REPORTING (CONT'D)

	Real estate	Commercial services	Hydropower	Total reported segments	Exclusion	Total for the entire company
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
ASSETS						
Cash and cash equivalents	1,844,570,015	11,525,216,998	1,663,166,948	15,032,953,961	-	15,032,953,961
Short-term investments	3,433,406,616	21,452,563,995	-	24,885,970,611	-	24,885,970,611
Short-term receivables	80,549,795,996	503,290,127,458	72,628,177,464	656,468,100,918	-	656,468,100,918
Inventory	2,563,260,599,710	-	-	2,563,260,599,710	-	2,563,260,599,710
Other short-term assets	1,620,173,002	10,123,142,666	1,460,838,117	13,204,153,784	-	13,204,153,784
Long-term receivables	40,000,000	-	-	40,000,000	-	40,000,000
Fixed assets	127,117,708,519	794,255,117,983	114,616,398,203	1,035,989,224,705	-	1,035,989,224,705
Construction in progress	135,255,976	845,104,527	121,954,313	1,102,314,815	-	1,102,314,815
Long-term financial investments	47,012,539,860	293,743,104,939	-	340,755,644,799	-	340,755,644,799
Other non-current assets	-	-	152,421,084,052	152,421,084,052	-	152,421,084,052
Total assets	**2,825,014,049,694**	**1,635,234,378,564**	**342,911,619,097**	**4,803,160,047,355**	**-**	**4,803,160,047,355**
LIABILITIES						
Short-term liabilities	176,224,106,390	1,101,081,037,750	158,893,458,562	1,436,198,602,703	-	1,436,198,602,703
Long-term liabilities	127,777,175,731	798,375,591,944	115,211,010,531	1,041,363,778,205	-	1,041,363,778,205
Total liabilities	**304,001,282,121**	**1,899,456,629,694**	**274,104,469,093**	**2,477,562,380,908**	**-**	**2,477,562,380,908**

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

33. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

33.1 RELATED PARTIES

List of related Individual Parties

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

List of Related Corporate Parties

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 Investment Infrastructure Development Joint Stock Company	Company of the Vice Chairman of the Board of General Directors
Leo Regulus Investment Joint Stock Company	Sharing the same Chairman of the Board of Management

33.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/01/2024 to 30/06/2024 VND
Purchase of goods and services from related parties		
Son Phuc Group Joint Stock Company	-	-
Dong Tay Investment Infrastructure Development Joint Stock Company	-	105,600,000
Total	**-**	**105,600,000**

33. RELATED PARTIES (CONT'D)

33.2 TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

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

Full name	Position	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	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 Management cum Deputy General Director	340,590,000	226,494,142
Board of Supervisory			
Mr. Ha Viet Hung	Member	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	255,085,218	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, the Board of General Directors, and Chief Accountant		**1,830,700,218**	**1,283,121,763**

33.3 BALANCES WITH RELATED PARTIES

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Accounts payable		
- Son Phuc Group Joint Stock Company	-	209,280,000
Advance to suppliers		
- Dong Tay Investment Infrastructure Development Joint Stock Company	249,100,001	249,100,001
	249,100,001	**458,380,001**

34. 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.

35. 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 consolidated financial statements.

35. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are taken from the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024 and the reviewed interim consolidated 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