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: 2026-10-30 14:57:38

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Số: 85 /2026/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

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

2. Nội dung của thông tin công bố

Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder category/cong-ty-co-phan-kosy/

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

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CHỦ TỊCH HĐQT
Tiến sĩ. Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.563.960.680.579**	**3.336.409.955.299**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**1.022.192.686**	**1.134.286.475**
111	1. Tiền		1.022.192.686	1.134.286.475
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**20.223.402.245**	**23.617.392.380**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		20.223.402.245	23.617.392.380
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**686.438.641.539**	**715.698.588.318**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	110.170.296.877	145.788.840.925
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	455.924.421.174	451.798.925.057
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	120.343.923.488	118.110.822.336
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**2.844.816.171.210**	**2.582.599.441.384**
141	1. Hàng tồn kho		2.844.816.171.210	2.582.599.441.384
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**11.460.272.899**	**13.360.246.742**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	8	797.036.756	1.677.924.263
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		10.663.236.143	10.956.788.974
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	725.533.505
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**809.930.602.812**	**752.269.100.710**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**7**	**40.000.000**	**40.000.000**
215	1. Phải thu dài hạn khác		40.000.000	40.000.000
220	**II. Tài sản cố định**	**11**	**5.156.729.962**	**6.075.749.356**
221	1. Tài sản cố định hữu hình		5.156.729.962	6.075.749.356
222	*- Nguyên giá*		*22.166.038.255*	*38.495.918.255*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(17.009.308.293)*	*(32.420.168.899)*
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**68.909.472.850**	**10.328.951.354**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		68.909.472.850	10.328.951.354
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**735.824.400.000**	**735.824.400.000**
261	1. Đầu tư vào công ty con		514.500.000.000	514.500.000.000
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		221.324.400.000	221.324.400.000
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.373.891.283.391**	**4.088.679.056.009**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.969.077.455.664**	**1.713.988.698.354**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.522.533.919.293**	**1.353.585.977.002**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	115.280.488.823	108.648.886.211
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	126.465.881.228	18.675.588.044
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	14	190.830.870.816	103.711.225.050
315	4. Phải trả người lao động		9.833.602.906	2.618.620.404
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	188.898.315.930	150.568.829.274
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	80.943.368.758	31.381.841.164
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	810.281.390.832	937.980.986.855
330	**II. Nợ dài hạn**	17	**446.543.536.371**	**360.402.721.352**
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		446.543.536.371	360.402.721.352
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	18	**2.404.813.827.727**	**2.374.690.357.655**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.164.813.350.000*	*2.164.813.350.000*
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		240.000.477.727	209.877.007.655
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*209.625.507.655*	*179.700.618.234*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*30.374.970.072*	*30.176.389.421*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.373.891.283.391**	**4.088.679.056.009**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế quý này năm nay	Lũy kế đến quý này năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	19	**72.811.194.147**	**306.977.393.179**	**728.775.165.210**	**896.442.412.942**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**72.811.194.147**	**306.977.393.179**	**728.775.165.210**	**896.442.412.942**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	20	**57.661.337.864**	**285.558.766.524**	**644.937.069.822**	**825.571.711.176**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**15.149.856.283**	**21.418.626.655**	**83.838.095.388**	**70.870.701.766**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.990.015.025	2.584.419.832	6.327.042.899	6.641.580.235
23	6. Chi phí tài chính	22	9.049.114.453	10.672.207.433	37.296.850.404	32.128.376.025
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*8.756.841.726*	*9.481.907.433*	30.882.207.973	*29.181.918.042*
25	7. Chi phí bán hàng	23	1.060.533.220	158.950.500	4.871.164.977	1.353.307.384
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	2.655.325.723	4.122.249.244	9.731.422.003	13.851.052.992
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.374.897.912**	**9.049.639.310**	**38.265.700.903**	**30.179.545.600**
31	10. Thu nhập khác	26	-	90.909.091	1.818.181.818	90.909.091
32	11. Chi phí khác	25	-	14.888.638	5.194.001.483	2.544.811.042
40	**12. Lợi nhuận khác**		**-**	**76.020.453**	**(3.375.819.665)**	**(2.453.901.951)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.374.897.912**	**9.125.659.763**	**34.889.881.238**	**27.725.643.649**
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	890.867.540	1.961.025.347	8.733.579.560	6.432.504.605
60	**15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.484.030.372**	**7.164.634.416**	**26.156.301.678**	**21.293.139.044**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý III năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
		VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***	***34.889.881.238***	***27.725.643.649***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	(15.410.860.606)	2.072.919.729
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(1.990.015.025)	(6.641.580.235)
06	- Chi phí lãi vay	96.035.444.074	29.181.918.042
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***113.524.449.681***	***52.338.901.185***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	30.091.176.215	124.812.220.076
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(262.216.729.826)	(63.074.391.916)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	294.597.862.224	(58.282.297.716)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	880.887.507	1.081.674.841
14	- Tiền lãi vay đã trả	(81.919.570.151)	(37.115.915.979)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(502.728.999)	(14.558.500.929)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***	***94.455.346.651***	***5.201.689.562***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(58.580.521.496)	(3.430.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(2.000.000.000)	90.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.361.925.000)	(3.361.818.591)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.755.915.135	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.177.871.925	5.831.436.439
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***	***(53.008.659.436)***	***(869.473.061)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	1. Tiền thu đi vay	1.019.670.773.664	865.961.323.686
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(1.061.229.554.668)	(872.806.781.363)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	***(41.558.781.004)***	***(6.845.457.677)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**(112.093.789)**	**(2.513.241.176)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**1.134.286.475**	**6.068.785.304**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**1.022.192.686**	**3.555.544.128**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 44 người

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;Xây dựng công trình công ích khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện; Xây dựng công trình đường sắt;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim 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.

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty cổ phần có các đơn vị trực	Địa chỉ
Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, Phường Bến Thành, TP Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 đại lộ Lê Lợi, Tổ 18, Phường Tân Phong, tỉnh Lai Châu

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần và các Công ty con ("Tập đoàn") cho Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty cổ phần/ cả Tập đoàn.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

2.8 . Các khoản phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.15 . Chi phí đi vay

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

2.18 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . Giá vốn hàng bán

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

2.20 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty cổ phần được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	194.380.855	441.028.026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	827.811.831	693.258.449
	1.022.192.686	**1.134.286.475**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**20.223.402.245**	**20.223.402.245**	**23.617.392.380**	**23.617.392.380**
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	20.223.402.245	20.223.402.245	23.617.392.380	23.617.392.380
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam- CN Thăng Long	13.700.493.227	13.700.493.227	18.109.423.255	18.109.423.255
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long	5.429.604.018	5.429.604.018	5.476.498.338	5.476.498.338
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt- CN Sở giao dịch	1.061.925.000	1.061.925.000		
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Hội Sở	31.380.000	31.380.000	31.470.787	31.470.787
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
	20.223.402.245	**20.223.402.245**	**23.617.392.380**	**23.617.392.380**

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 3,3 - 4,4%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam- CN Thăng Long, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,5%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bảo Việt- CN Sở giao dịch, kỳ hạn 4 tháng, lãi suất 3,9%/năm.

4.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**514.500.000.000**	**514.500.000.000**	-	**514.500.000.000**	**514.500.000.000**	-
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	514.500.000.000	514.500.000.000	-	514.500.000.000	514.500.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	**221.324.400.000**	**221.324.400.000**	-	**221.324.400.000**	**221.324.400.000**	-
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-
	735.824.400.000	**735.824.400.000**	-	**735.824.400.000**	**735.824.400.000**	-

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

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn		
- Công ty TNHH TM - XD Đại Phát	2.867.313.624	9.597.730.632
- Công ty CP Vân Phong Toàn Cầu	5.518.761.764	1.778.554.926
- Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	5.679.484.677	-
- Các khách hàng khác	96.104.736.812	134.412.555.367
	110.170.296.877	**145.788.840.925**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan		
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	249.100.001
b) Bên khác		
- Công ty cổ phần xây dựng Kscons	105.424.615.725	110.442.200.345
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	11.123.822.000	60.764.984.686
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	43.093.144.423	53.093.144.423
- Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	66.471.747.648	66.471.747.648
- Các đối tượng khác	154.561.991.377	85.777.747.954
	455.924.421.174	**451.798.925.057**

7 . PHẢI THU KHÁC

a) Phải thu ngắn han khác

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
- Tạm ứng	295.970.380	332.348.626
+ *Ông Nguyễn Văn Bộ*	*172.159.280*	*24.188.668*
+ *Các đối tượng khác*	*123.811.100*	*308.159.958*
- Phải thu khác	119.864.996.008	*117.344.016.610*
+ *Công ty TNHH Thông Ngân (1)*	*31.416.921.000*	*31.416.921.000*
+ *Ông Nguyễn Đức Trang (2)*	*84.382.651.273*	*84.382.651.273*
+ *Các đối tượng khác*	*4.065.423.735*	*1.544.444.337*
- Thù lao HĐQT,BKS		*251.500.000*
	120.343.923.488	**118.110.822.336**

b) Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
	40.000.000	**40.000.000**

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

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

8 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

8.1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	178.674.670	-	1.263.164.794	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	108.911.761	-	330.554.024	-
- Kinh phí GPMB	*38.558.755*	-	38.558.755	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	470.891.570	-	45.646.690	-
	797.036.756	**-**	**1.677.924.263**	**-**

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Giá mua hàng hóa	20.274.889.200	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.824.541.282.010	-	2.582.599.441.384	-
	2.844.816.171.210	**-**	**2.582.599.441.384**	**-**

Chi tiết

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**2.824.541.282.010**	-	**2.582.599.441.384**	-
+ Dự án Kosy Sông Công	142.466.830.841	-	113.573.737.400	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	439.680.467.294	-	426.862.291.352	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	72.490.573.033	-	72.490.573.033	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	272.344.481.137	-	287.771.865.754	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	502.863.012.005	-	463.505.291.958	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	81.772.632.446	-	80.185.488.628	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	882.357.967.238	-	945.926.989.448	-
+ Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	376.917.243.585	-	144.253.831.869	-
+ Các dự án khác	53.648.074.431	-	48.029.371.942	-
	2.824.541.282.010	**-**	**2.582.599.441.384**	**-**

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Dự án điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Di Linh	843.055.556	843.055.556
- Văn phòng Rox Tower	67.807.158.035	9.226.636.539
	68.909.472.850	**10.328.951.354**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	203.640.000	37.575.108.001	717.170.254	38.495.918.255
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư cuối kỳ	**203.640.000**	**21.245.228.001**	**717.170.254**	**22.166.038.255**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	(203.640.000)	(31.611.589.758)	(604.939.141)	(32.420.168.899)
- Khấu hao trong kỳ	-	(836.834.391)	(82.185.003)	(919.019.394)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.329.880.000)	-	(16.329.880.000)
Số dư cuối kỳ	**(203.640.000)**	**(16.118.544.149)**	**(687.124.144)**	**(17.009.308.293)**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	5.963.518.243	112.231.113	6.075.749.356
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**5.126.683.852**	**30.046.110**	**5.156.729.962**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.126.683.853 VNĐ
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 12.410.102.727 VND

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-	-	-
b) Bên khác	**115.280.488.823**	**115.280.488.823**	**108.648.886.211**	**108.648.886.211**
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926	4.141.055.926
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	17.282.441.558	17.282.441.558	48.170.914.038	48.170.914.038
- Công Ty Cổ Phần SSD Việt Nam	1.899.219.629	1.899.219.629	1.899.219.629	1.899.219.629
- Các đối tượng khác	91.957.771.710	91.957.771.710	54.437.696.618	54.437.696.618
	115.280.488.823	**115.280.488.823**	**108.648.886.211**	**108.648.886.211**

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	-			-
b) Bên khác	**126.465.881.228**	**126.465.881.228**	**18.675.588.044**	**18.675.588.044**
- Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Ninh Mạnh Dũng	4.233.532.329	4.233.532.329	6.073.185.668	6.073.185.668
- Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008	5.711.706.008
- Các đối tượng khác	112.233.282.062	112.233.282.062	2.603.335.539	2.603.335.539
	126.465.881.228	**126.465.881.228**	**18.675.588.044**	**18.675.588.044**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	19.613.412.441	7.824.560.583	9.318.546.568	-	18.119.426.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	725.533.505	11.269.451.261	8.898.913.595	502.728.999	-	19.665.635.857
Thuế thu nhập cá nhân	-	700.315.723	(19.347.459)	426.123.165	-	254.845.099
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	72.128.045.625	330.524.511.548	249.861.593.769	-	152.790.963.404
	725.533.505	**103.711.225.050**	**347.228.638.267**	**260.108.992.501**	**-**	**190.830.870.816**

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

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	-	1.878.140.382
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động	187.997.472.710	145.661.708.776
Chi phí phải trả khác	900.843.220	3.028.980.116
	188.898.315.930	**150.568.829.274**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	1.134.119.525	339.381.945
Bảo hiểm y tế	140.634.665	28.889.100
Bảo hiểm thất nghiệp	74.565.154	12.715.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.065.405.483	12.332.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.347.826.721	18.487.831.826
- *Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh*	*17.837.454.824*	*17.837.454.824*
- *Phải trả khác*	*49.510.371.897*	*650.377.002*
	80.943.368.758	**31.381.841.164**

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	***584.266.448.967***	***584.266.448.967***	***723.075.450.923***	***756.639.506.545***	***550.702.393.345***	***550.702.393.345***
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga- sở Giao Dịch	100.250.000.000	100.250.000.000	135.448.347.260	145.277.695.468	90.420.651.792	90.420.651.792
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN Đông Anh	29.969.000.000	29.969.000.000	37.910.602.202	38.590.602.202	29.289.000.000	29.289.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	30.000.000.000	30.000.000.000	58.354.234.370	58.354.234.370	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	120.000.000.000	120.000.000.000	170.181.666.018	170.508.815.250	119.672.850.768	119.672.850.768
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	132.941.902.858	132.941.902.858	152.029.113.971	153.612.342.858	131.358.673.971	131.358.673.971
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	89.679.015.170	99.892.057.327	89.786.957.843	89.786.957.843
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	57.800.000.000	57.800.000.000	46.469.682.387	90.403.759.070	13.865.923.317	13.865.923.317
+ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á- CN Thăng Long	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển- CN Hà Nội	-	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Các cá nhân khác	13.305.546.109	13.305.546.109	2.789.545	-	13.308.335.654	13.308.335.654
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***353.714.537.888***	***353.714.537.888***	***210.454.507.722***	***304.590.048.123***	***259.578.997.487***	***259.578.997.487***
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	341.301.757.930	341.301.757.930	197.756.507.025	302.295.178.126	236.763.086.829	236.763.086.829
+ 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
+ Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	392.000.004	392.000.004	196.000.002	242.870.001	345.130.005	345.130.005
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	10.450.000.699	10.450.000.699	12.502.000.695	2.051.999.996	20.900.001.398	20.900.001.398
	937.980.986.855	**937.980.986.855**	**933.529.958.645**	**1.061.229.554.668**	**810.281.390.832**	**810.281.390.832**
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	296.581.394.723	296.581.394.723	-	197.756.507.025	98.824.887.698	98.824.887.698
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc	-	-	40.508.233.550	-	40.508.233.550	40.508.233.550
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hòa Bình	30.000.000.000	30.000.000.000	244.185.187.497	-	274.185.187.497	274.185.187.497
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Thăng Long	31.349.999.301	31.349.999.301	(536.464.336)	12.502.000.695	18.311.534.270	18.311.534.270
+ Công ty TNHH MTV tài chính Toyota Việt Nam	2.221.333.328	2.221.333.328	-	196.000.002	2.025.333.326	2.025.333.326
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	249.994.000	249.994.000	-	125.000.984	124.993.016	124.993.016
+ Các cá nhân khác	-	-	12.563.367.014	-	12.563.367.014	12.563.367.014
	360.402.721.352	**360.402.721.352**	**296.720.323.725**	**210.579.508.706**	**446.543.536.371**	**446.543.536.371**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**2.164.813.350.000**	**179.700.618.234**	**2.344.513.968.234**
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	30.176.389.421	30.176.389.421
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	**2.164.813.350.000**	**209.877.007.655**	**2.374.690.357.655**
Số dư đầu kỳ này	**2.164.813.350.000**	**209.877.007.655**	**2.374.690.357.655**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	30.374.970.072	30.374.970.072
Giảm khác	-	(251.500.000)	(251.500.000)
Số dư cuối kỳ này	**2.164.813.350.000**	**240.000.477.727**	**2.404.813.827.727**

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

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

c) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	216.481.335	216.481.335
- *Cổ phiếu phổ thông*	*216.481.335*	*216.481.335*
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
- *Cổ phiếu phổ thông*	*216.481.335*	*216.481.335*

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

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	41.731.929.711	280.904.938.864
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.079.264.436	26.072.454.315
	72.811.194.147	**306.977.393.179**

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	40.718.006.840	270.308.851.548
Giá vốn của thành phẩm đã bán	16.943.331.024	15.249.914.976
	57.661.337.864	**285.558.766.524**

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.990.015.025	2.584.419.832
	1.990.015.025	**2.584.419.832**

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.756.841.726	9.481.907.433
Chi phí tài chính khác	292.272.727	1.190.300.000
	9.049.114.453	**10.672.207.433**

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	159.690.000	158.950.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.843.220	-
	1.060.533.220	**158.950.500**

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.351.025.693	1.566.984.617
Chi phí khấu hao tài sản cố định	242.212.731	302.780.913
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.062.087.299	2.252.483.714
Chi phí khác bằng tiền	-	-
	2.655.325.723	**4.122.249.244**

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Các khoản bị phạt	-	14.888.638
	-	**14.888.638**

26 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	90.909.091
	-	**90.909.091**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	890.867.540	1.961.025.347
	890.867.540	**1.961.025.347**

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

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

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

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

Số dư cuối kỳ

	Tên giao dịch	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Tạm ứng chi phí dịch vụ	249.100.001	249.100.001

Thu nhập của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	136.890.000	136.830.000
2	Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	88.890.000	88.830.000
3	Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	178.830.000	178.650.000
			404.610.000	**404.310.000**

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	3.000.000	3.000.000
2	Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	3.000.000	3.000.000
3	Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	6.000.000	6.000.000
			12.000.000	**12.000.000**

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	121.811.539	123.375.000
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	153.239.999	153.180.000
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	115.341.759	152.729.998
4	Bà Phạm Thị Thắng	Phó Tổng Giám đốc	138.360.000	138.210.000
5	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123.330.000	123.240.000
			652.083.297	**690.734.998**

28 Số liệu so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025, báo cáo cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 do công ty tự lập, và báo cáo riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY .

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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