

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 32 /2025/CBTT-KOS

No.: 32/2025/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

Giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025.

Explanation regarding The 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:

- Giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025.
- Explanation regarding The 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



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 232./2025/KOSY-TCKT

No.: 232./2025/KOSY-TCKT

(V/v: Giải trình chênh lệch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC HN bán niên 2025 được soát xét)

(Re: Explanation of difference in profit after corporate income tax index on reviewed HN semi-annual financial statements 2025)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Hanoi, August 28, 2025

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH
To: - **STATE SECURITIES COMMISSION**
- **HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE**

Căn cứ Khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Pursuant to Clause 4, Article 14 of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the stock market.

I. Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét giữa niên độ 2025 đã công bố, Công ty Cổ phần Kosy xin giải trình về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể như sau:

Based on the publicly disclosed reviewed consolidated Financial Statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, Kosy Joint Stock Company would like to provide explanation regarding the decreased in profit after corporate income tax for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 compared to the same period in 2024, as follows:

Đơn vị tính: Đồng
Unit: Vietnamese dong

TT No	Chỉ tiêu Index	Báo cáo từ 01/01/2025- 30/06/2025 From 01 January 2025 to 30 June 2025	Báo cáo từ 01/01/2024- 30/06/2024 From 01 January 2024 to 30 June 2024	Chênh lệch Difference	% (+/-) tăng/giảm increase/ decrease
1	Doanh thu BH và CCDV Revenue from sales and service provision	662.792.944.669	698.634.169.053	(35.841.224.384)	-5,13%
2	Giá vốn Cost	582.777.134.616	610.498.055.449	(27.720.920.833)	-4,54%
3	Chi phí tài chính Financial expense	49.011.529.024	53.662.710.058	(4.651.181.034)	-8,67%
4	Chi phí bán hàng Selling expense	1.194.356.884	4.997.445.623	(3.803.088.739)	-76,10%
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp Administrative expense	18.298.835.920	15.679.428.843	2.619.407.077	16,71%
6	Chi phí khác Other expense	4.138.474.936	849.028.072	3.289.446.864	387,44%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after corporate income tax	6.962.279.300	13.184.792.470	(6.222.513.170)	-47,19%

Qua bảng số liệu tổng hợp như trên, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024 do nguyên nhân sau:

Based on the summarized data table above, the profit after corporate income tax for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 decreased compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 5,13% tương ứng số tiền 35.841.224.384 đồng, Giá vốn hàng bán giảm 4,54% tương ứng số tiền 27.720.920.833 đồng, chi phí bán hàng giảm 76,10% tương ứng giảm 3.803.088.739 đồng so với 6 tháng đầu năm 2024 chủ yếu là do sụt giảm doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, các dự án Bất động sản mới đang trong giai đoạn thi công hạ tầng nên chưa đủ điều kiện bán hàng.

- Revenue from sales and service decreased by 5.13%, equivalent to VND 35,841,224,384, while cost of goods sold (COGS) decreased by 4.54%, equivalent to VND 27,720,920,833 and selling expense decreased by 76.10%, equivalent to VND 3,803,088,739, compared to the first 6 months of 2024 mainly due to the decline in revenue from real estate business activities, new real estate projects are in the infrastructure construction phase so they are not yet qualified for sale.

- Chi phí tài chính 6 tháng đầu năm 2025 giảm 8,67% tương ứng số tiền 4.651.181.034 đồng so với 6 tháng đầu năm 2024 do các ngân hàng giảm lãi suất cho vay.

- Financial expenses in the first 6 months of 2025 decreased by 8.67%, equivalent to VND 4,651,181,034 compared to the first 6 months of 2024 due to banks reducing lending interest rates.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025 tăng 16,71% tương ứng số tiền 2.619.407.077 đồng so với 6 tháng đầu năm 2024, do Công ty chi ủng hộ xây nhà tình nghĩa tại Lai Châu.

- Business management expenses in the first 6 months of 2025 increased by 16.71%, equivalent to VND 2,619,407,077 compared to the first 6 months of 2024, due to the Company donated money to build charity houses in Lai Chau.

- Chi phí khác 6 tháng đầu năm 2025 tăng 387,44% tương ứng với số tiền 3.289.446.864 so với 6 tháng đầu năm 2024 do công ty ghi nhận chi phí theo quyết định xử phạt của Cục thuế Thành Phố Hà Nội.

- Other expenses in the first 6 months 2025 increased by 387.44%, equivalent to VND 3,289,446,864 compared to the first 6 months of 2024, due to the company recording expenses according to penalty decision of the Hanoi City Tax Department.

Tổng hợp các lý do trên dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2025 giảm 47,19% tương ứng số tiền 6.222.513.170 đồng so với lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2024.

The above reasons lead to a 47.19% decrease in profit after corporate income tax in the first 6 months 2025, equivalent to VND 6,222,513,170 compared to profit after corporate income tax in the first 6 months of 2024.

II. Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2025 đã công bố và Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét, Công ty Cổ phần Kosy xin giải trình về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau soát xét tăng so với trước soát xét, cụ thể như sau:

Based on the published QII/2025 consolidated financial statements and the reviewed consolidated financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, Kosy Joint Stock Company would like to provide an explanation regarding the post-review increase

PHÂN
SY
UP
01026

in the indicator of profit after corporate income tax compared to the pre-review figures, as follows:

Đơn vị tính: Đồng
Unit: Vietnamese dong

TT No.	Chỉ tiêu Index	Trước soát xét Unreviewed	Sau soát xét Reviewed	Chênh lệch Difference	% (+/-) tăng/giảm increase/decrease
1	Chi phí tài chính Financial expense	49.011.529.024	50.746.640.095	(1.735.111.071)	-3,42%
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp Administrative expense	18.298.835.920	17.108.835.920	1.190.000.000	6,96%
3	Chi phí thuế TNDN Corporate income tax expense	4.471.479.258	4.308.187.725	163.291.533	3,79%
4	LN sau thuế TNDN Profit after corporate income tax	6.962.279.300	6.575.779.834	386.499.466	5,88%

Qua bảng số liệu tổng hợp như trên, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét tăng 5,88% tương ứng số tiền 386.499.466 đồng so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2025 đã công bố do nguyên nhân sau:

Based on the summary table above, the profit after corporate income tax in the reviewed consolidated financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 increased by 5.88%, equivalent to VND 386,499,466, compared to the published QII/2025 consolidated financial statements due to the following reason:

Công ty phân loại nhầm chi phí giữa chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính và trích thừa chi phí tài chính do tính nhầm lãi dự trả. Sau soát xét, Công ty đã điều chỉnh phân loại và điều chỉnh lại những bút toán sai sót trên.

The Company misclassified expenses between general and administrative expenses and financial expenses, and over-accrued financial expenses due to an error in calculating accrued interest. After the review, the Company reclassified and adjusted the above erroneous entries accordingly.

Công ty xin báo cáo để Quý Ủy ban và Sở được biết.

You are notified.

Trân trọng!

Best regards,

Nơi nhận:

Recipients:

- Như trên
- As above
- Lưu VT, PKT
- Filed in offices

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

KOSY JOINT STOCK COMPANY



CHỦ TỊCH HĐQT

Tiến sĩ. Nguyễn Việt Cường