

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 45/2026/CBTT-KOS

No.: 45/2026/CBTT-KOS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Hanoi, January 30, 2026

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: Tầng 24, Tòa nhà văn phòng Rox Tower, số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Head office address: 24th Floor, Rox Tower Office Building, No. 136 Ho Tung Mau Street, Phu Dien Ward, Hanoi City, Vietnam.

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Contents of the information disclosed

Giải trình liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025.

Explanation regarding The Consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on January 30, 2026 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 quý 4 năm 2025.
- Explanation regarding The Consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: 24.../2026/KOSY-TCKT

No.: 24.../2026/KOSY-TCKT

(V/v: Giải trình chênh lệch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế
TNDN trên BCTC HN Quý 4 năm 2025)

(Re: Explanation of difference in profit after corporate
income tax index in the consolidated financial
statements of QIV, 2025)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Hanoi, January 30, 2026

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 Quý 4 năm 2025, Công ty Cổ phần Kosy xin giải trình về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 giảm so với Quý 4 năm 2024, cụ thể như sau:

Based on the publicly disclosed consolidated Financial Statements for QIV, 2025, Kosy Joint Stock Company would like to provide explanation regarding the increase in profit after corporate income tax in QIV, 2025 compared to QIV, 2024, as follows:

Đơn vị tính: Đồng

Unit: Vietnamese dong

TT No.	Chỉ tiêu Index	Quý 4 năm 2025 QIV, 2025	Quý 4 năm 2024 QIV, 2024	Chênh lệch Difference	% (+/-) tăng/giảm increase/decrease
1	Doanh thu BH và CCDV Revenue from sales and service provision	540.730.148.681	435.553.551.422	105.176.597.259	24,15%
2	Giá vốn hàng bán Cost	489.902.441.498	398.866.409.273	91.036.032.225	22,82%
3	Chi phí tài chính Financial expense	29.412.012.307	24.774.713.862	4.637.298.445	18,72%
4	Chi phí bán hàng Selling expense	3.188.080.614	2.421.680.618	766.399.996	31,65%
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp Administrative expense	7.678.190.767	8.569.483.947	(891.293.180)	-10,40%
6	Chi phí khác Other expense	7.400.710.864	459.514.434	6.941.196.430	1.510,55%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after corporate income tax	818.015.905	1.733.825.773	(915.809.868)	-52,82%

Qua bảng số liệu tổng hợp như trên, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 giảm so với Quý 4 năm 2024 do nguyên nhân sau:

Based on the summarized data table above, the profit after corporate income tax in QIV, 2025 decreased compared to QIV, 2024 due to the following reasons:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4 năm 2025 tăng 24,15% tương ứng số tiền 105.176.597.259 đồng, Giá vốn hàng bán Quý 4 năm 2025 tăng 22,82% tương ứng số tiền 91.036.032.225 đồng, chi phí bán hàng Quý 4 năm 2025 tăng 31,65% tương ứng tăng



766.399.996 đồng so với Quý 4 năm 2024 chủ yếu là do tăng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, các dự án Bất động sản mới đã đủ điều kiện bán hàng.

- Revenue from sales and service provision in QIV, 2025 increased by 24.15%, equivalent to VND 105,176,576,259 while cost of goods sold (COGS) in QIV, 2025 increased by 22.82%, equivalent to VND 91,036,032,225 and selling expense in QIV, 2025 increased by 31.65%, equivalent to VND 766,399,996, compared to QIV, 2024 mainly due to the increased in revenue from real estate business activities, new real estate projects that have met the conditions for sale.

- Chi phí tài chính Quý 4 năm 2025 tăng 18,72% tương ứng số tiền 4.637.298.445 đồng so với Quý 4 năm 2024 do các ngân hàng tăng lãi suất cho vay.

- Financial expenses in QIV, 2025 increased by 18.72%, equivalent to VND 4,637,298,445 compared to QIV, 2024 due to banks increased lending interest rates.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 giảm 10,40% tương ứng số tiền 891.293.180 đồng so với Quý 4 năm 2024, do Công ty giảm các chi phí hoạt động chung.

- Business management expenses in QIV, 2025 decreased by 10.40%, equivalent to VND 891,293,180 compared to QIV, 2024, due to the company reducing general operating costs.

- Chi phí khác Quý 4 năm 2025 tăng 1.510,55% tương ứng với số tiền 6.941.196.430 so với Quý 4 năm 2024 chủ yếu do công ty ghi nhận chi phí theo thông báo xử phạt của cơ quan Thuế.

- Other expenses in QIV, 2025 increased by 1,510.55%, equivalent to VND 6,941,196,430 compared to QIV, 2024, due to the company recording expenses based on penalty notices from the Tax authorities.

Tổng hợp các lý do trên dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4 năm 2025 giảm 52,82% tương ứng số tiền 915.809.868 đồng so với lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4 năm 2024.

The above reasons lead to a 52.82% decrease in profit after corporate income tax in QIV, 2025, equivalent to VND 915,809,868 compared to profit after corporate income tax in QIV, 2024.

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