

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ROX KEY
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ROX KEY HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ROX KEY HOLDINGS, L=
HÀ NỘI, UID=MST:0106673358,
E=halt3@tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.08.28
17:39:09
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.3



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 45

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 27 ngày 3 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là quản lý các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác đã đăng ký và thể hiện trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 63/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019 (Mã chứng khoán: TN1).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và tại ngày lập báo cáo như sau:

Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Yến	Chủ tịch
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Văn Hiệp, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Hội đồng Quản trị cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thị Vân Hà



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 12856035/E-69491915/LR

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

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng 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.

ĐƯỢC
C
IN
VI
H/F



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.210.196.000.018	931.715.395.802
<i>I. Tiền</i>	<i>110</i>	<i>5</i>	<i>10.930.618.653</i>	<i>10.391.633.740</i>
1. Tiền	111		10.930.618.653	10.391.633.740
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>963.542.784.682</i>	<i>664.109.140.846</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	319.725.469.614	319.725.469.614
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7	643.817.315.068	344.383.671.232
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>235.722.596.683</i>	<i>257.214.621.216</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	44.428.049.133	8.434.860.562
2. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	191.669.983.797	249.155.196.901
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(375.436.247)	(375.436.247)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		454.197.601.369	586.413.914.488
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>1.049.128.045</i>	<i>1.158.244.876</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30.002.776	43.421.503
Nguyên giá	222		81.500.000	81.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.497.224)	(38.078.497)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.019.125.269	1.114.823.373
Nguyên giá	228		1.302.808.570	1.302.808.570
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(283.683.301)	(187.985.197)
<i>II. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>	<i>10</i>	<i>453.021.884.149</i>	<i>585.143.314.848</i>
1. Đầu tư vào công ty con	261		301.036.445.805	298.571.445.805
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		170.000.000.000	-
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(18.014.561.656)	(15.428.130.957)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	7	-	302.000.000.000
<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>270</i>		<i>126.589.175</i>	<i>112.354.764</i>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		126.589.175	112.354.764
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.664.393.601.387	1.518.129.310.290

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		689.602.755.172	591.086.090.170
I. Nợ ngắn hạn	310		315.463.921.836	188.745.423.502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	32.452.318.362	2.609.000.141
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	12	30.427.510.825	379.770.825
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	604.985.819	230.203.581
4. Phải trả người lao động	315		97.168.529	99.494.110
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	20.117.824.573	8.027.933.856
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	15	174.830.780.396	120.465.687.657
7. Vay ngắn hạn	321	16	56.933.333.332	56.933.333.332
II. Nợ dài hạn	330		374.138.833.336	402.340.666.668
1. Vay dài hạn	339	16	374.138.833.336	402.340.666.668
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	974.790.846.215	927.043.220.120
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.954.800.000	600.954.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.954.800.000	600.954.800.000
2. Thặng dư vốn	412		225.568.103.409	225.568.103.409
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	420		148.267.942.806	100.520.316.711
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		70.472.576.711	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		77.795.366.095	100.520.316.711
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.664.393.601.387	1.518.129.310.290

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Thanh Thủy

Trần Thị Thanh Hương



Nguyễn Văn Hiệp

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	18.1	36.562.964.696	9.278.975.182
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18.1	-	-
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	18.1	36.562.964.696	9.278.975.182
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	19	33.606.196.449	8.068.674.071
5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.956.768.247	1.210.301.111
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	18.2	104.156.727.890	187.183.170.100
7. Chi phí tài chính	23	20	28.726.553.771	37.723.985.600
- Trong đó: Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	24		22.144.734.030	30.897.422.101
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	591.576.271	1.251.035.832
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		77.795.366.095	149.418.449.779
10. Thu nhập khác	31		-	716.500
11. Chi phí khác	32		-	3.500.000
12. Lỗ khác (40 = 31- 32)	40		-	(2.783.500)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		77.795.366.095	149.415.666.279
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23.1	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		77.795.366.095	149.415.666.279

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thị Thanh Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Thanh Hương

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Văn Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		77.795.366.095	149.415.666.279
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		109.116.831	62.149.274
- Các khoản dự phòng	03		2.586.430.699	6.705.262.129
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(104.156.727.890)	(98.864.269.155)
- Chi phí đi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	06		22.144.734.030	30.897.422.101
3. (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.521.080.235)	88.216.230.628
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(148.477.203.462)	263.012.255.436
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		87.317.586.862	(25.348.599.065)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(14.234.411)	(2.377.640.641)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	459.392.287.836
- Chi phí đi vay đã trả	14		(11.833.095.890)	(19.722.290.492)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(74.528.027.136)	763.172.243.702
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(172.800.000)	(468.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(357.200.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.452.500.000)	(9.800.000.000)
4. Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia	27		106.692.312.049	109.999.303.058
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		104.067.012.049	(257.468.696.942)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	200.000.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(29.000.000.000)	(705.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.000.000.000)	(505.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		538.984.913	(96.453.240)
Tiền đầu kỳ	60		10.391.633.740	12.742.726.413
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	10.930.618.653	12.646.273.173

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Thanh Thủy

Trần Thị Thanh Hương

Nguyễn Văn Hiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 3 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là quản lý các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác đã đăng ký và thể hiện trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 63/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 3 năm 2019 (Mã chứng khoán: TN1).

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 25 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management ("Công ty TNPM")	99,12	99,12	Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, Thẩm định giá ("Công ty TNPA") (Thuyết minh số 4)	100,00	99,9997	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech") (i)	99,75	99,75	Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Popplife ("Công ty Popplife") (ii)	100,00	99,99	Tầng 20, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quảng cáo và tiếp thị
5	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent ("Công ty TNTalent")	99,00	99,00	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(i) Trong kỳ, Công ty TNPM đã nhận chuyển nhượng 15.000 cổ phần (tương đương 0,245% vốn điều lệ) của Công ty TNTech với giá chuyển nhượng là 150.000.000 VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty TNTech tăng lên thành 99,75%.

(ii) Trong kỳ, Công ty TNPM và Công ty TNTech đã nhận chuyển nhượng tổng cộng 40.000 cổ phần (tương đương 2% vốn điều lệ) của Công ty Popplife với tổng giá chuyển nhượng là 400.000.000 VND. Sau giao dịch này tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Popplife tăng lên thành 99,99%.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt ("Công ty Nhất Việt") (*)	100,00	99,12	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC ("Công ty IMC") (**)	100,00	99,12	Lô số 7 nhà điều hành khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

(*) Trong kỳ, Công ty và Công ty TNTech đã nhận chuyển nhượng tổng số 100 cổ phần (tương đương 0,25% vốn điều lệ) của Công ty Nhất Việt với tổng giá chuyển nhượng là 10.000.000 VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con tại Công ty Nhất Việt tăng lên thành 99,12%.

(**) Trong kỳ, Công ty và Công ty TNTech cũng đã nhận chuyển nhượng tổng số 2.500 cổ phần (tương đương 0,25% vốn điều lệ) của Công ty IMC với tổng giá chuyển nhượng là 25.000.000 VND. Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con tại Công ty IMC tăng lên thành 99,12%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 10. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp Theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là hình thức Nhật ký chung.

2.4 Kỳ báo cáo

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, Công ty thực hiện đánh giá từng trường hợp nợ quá hạn và trích lập dự phòng dựa trên khả năng thu hồi của từng khoản công nợ quá hạn hoặc theo mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động kinh doanh.

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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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 riêng giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh [riêng] giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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 riêng giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 năm
Phần mềm máy tính	5 -10 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 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 của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư ("BĐSĐT"), các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.12 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Trái phiếu

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện và cung cấp cho khách hàng.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện và hoàn thành.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ.

3.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.20 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc thực hiện và quản lý các khoản đầu tư tài chính và được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Hội đồng Quản trị nhận định Công ty chỉ có một bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và yêu cầu Hội đồng Quản trị Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá ("Công ty TNPA")

Theo Nghị quyết số 04/2026/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty, vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 244.750 cổ phần (tương ứng 48,95% vốn điều lệ) của Công ty TNPA từ một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 2.447.500.000 VND và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty TNPA lên thành 99,95%.

Ngoài ra trong kỳ, Công ty TNPM và Công ty TNTech cũng đã nhận chuyển nhượng tổng số 500 cổ phần (tương đương 0,05% vốn điều lệ) của Công ty TNPA với tổng giá chuyển nhượng là 2.500.000 và theo đó, nâng tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty TNPA lên là 99,9997%.

5. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi không kỳ hạn	10.930.618.653	10.391.633.740
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam		
- Chi nhánh Long Biên	9.518.298.054	10.288.874.497
- Tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng khác	1.412.320.599	102.759.243
TỔNG CỘNG	10.930.618.653	10.391.633.740

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	319.725.469.614	758.160.000.000	-	319.725.469.614	580.320.000.000	-
TỔNG CỘNG	319.725.469.614	758.160.000.000	-	319.725.469.614	580.320.000.000	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (46.800.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 được xác định bằng trị giá của cổ phiếu tại thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày cuối có giao dịch trong tháng 6 năm 2026, với giá trị là 16.200 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.400 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng toàn bộ số cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở Thuyết minh số 16.

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
Cho vay						
(Thuyết minh số 24)	605.000.000.000	605.000.000.000	-	303.000.000.000	303.000.000.000	-
Lãi cho vay						
(Thuyết minh số 24)	38.817.315.068	38.817.315.068	-	41.383.671.232	41.383.671.232	-
TỔNG CỘNG	643.817.315.068	643.817.315.068	-	344.383.671.232	344.383.671.232	-
Dài hạn						
Cho vay						
(Thuyết minh số 24)	-	-	-	302.000.000.000	302.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	-	-	-	302.000.000.000	302.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	44.428.049.133	-	8.434.860.562	-
TỔNG CỘNG	44.428.049.133	-	8.434.860.562	-

Đơn vị tính: VND

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	170.000.000.000	-
Phải thu từ gốc quản lý vốn tập trung	188.836.849.348	-	76.457.976.290	-
Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	2.416.268.857	-	2.262.137.291	-
Phải thu ngắn hạn khác	416.865.592	(375.436.247)	435.083.320	(375.436.247)
TỔNG CỘNG	191.669.983.797	(375.436.247)	249.155.196.901	(375.436.247)
Trong đó:				
Phải thu khác ngắn hạn khác từ bên khác	416.865.592	(375.436.247)	170.435.083.320	(375.436.247)
Phải thu khác ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	191.253.118.205	-	78.720.113.581	-

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 10.1)	301.036.445.805	283.021.884.149	(18.014.561.656)	298.571.445.805	283.143.314.848	(15.428.130.957)	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 10.2)	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	471.036.445.805	453.021.884.149	(18.014.561.656)	298.571.445.805	283.143.314.848	(15.428.130.957)	

10.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	
Công ty TNTech	209.300.000.000	209.300.000.000	-	209.300.000.000	209.300.000.000	-	
Công ty TNPM	37.421.445.805	37.421.445.805	-	37.421.445.805	37.421.445.805	-	
Công ty TNTalent	29.700.000.000	29.700.000.000	-	29.700.000.000	29.700.000.000	-	
Công ty Popplife	19.600.000.000	5.468.505.123	(14.131.494.877)	19.600.000.000	4.682.601.495	(14.917.398.505)	
Công ty TNPA	4.997.500.000	1.114.433.221	(3.883.066.779)	2.550.000.000	2.039.267.548	(510.732.452)	
Công ty Nhất Việt	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-	
Công ty IMC	12.500.000	12.500.000	-	-	-	-	
TỔNG CỘNG	301.036.445.805	283.021.884.149	(18.014.561.656)	298.571.445.805	283.143.314.848	(15.428.130.957)	

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam (i)	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 16.692.029 cổ phần (tương ứng 8,43% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Rox Ipark Việt Nam. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX Ipark Việt Nam hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106770746 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 12 tháng 2 năm 2015 sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 ngày 14 tháng 10 năm 2024 và có trụ sở chính tại Nhà điều hành khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	8,43%	8,43%	0,00%	0,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên khác	837.536.590	837.536.590	1.096.714.903	1.096.714.903
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	31.614.781.772	31.614.781.772	1.512.285.238	1.512.285.238
TỔNG CỘNG	32.452.318.362	32.452.318.362	2.609.000.141	2.609.000.141

12. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TÚC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Ngày chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
2018 - 2024		379.770.825	379.770.825
2025	Ngày 18 tháng 9 năm 2026	30.047.740.000	-
TỔNG CỘNG		30.427.510.825	379.770.825
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		30.047.740.000	-
Quá thời hạn chi trả		379.770.825	379.770.825

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	170.926.225	1.259.650.586	(942.287.993)	488.288.818
Thuế thu nhập cá nhân	59.277.356	549.082.509	(491.662.864)	116.697.001
TỔNG CỘNG	230.203.581	1.808.733.095	(1.433.950.857)	604.985.819

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi vay, lãi trái phiếu	11.997.140.960	2.861.168.767
Phí vay mượn tài sản đảm bảo (*)	7.398.564.932	4.554.175.890
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	722.118.681	612.589.199
TỔNG CỘNG	20.117.824.573	8.027.933.856

Trong đó:

Chi phí phải trả ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	382.334.911	962.565.049
Chi phí phải trả ngắn hạn từ bên khác	19.735.489.662	7.065.368.807

(*) Đây là phí mượn tài sản đảm bảo phải trả cho các bên liên quan và các bên khác cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong với giá trị bằng 2% giá trị ước tính của tài sản đảm bảo.

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải trả về gốc và lãi điều chuyển quản lý vốn tập trung	174.475.274.145	120.149.708.850
Phải trả khác	355.506.251	315.978.807
TỔNG CỘNG	174.830.780.396	120.465.687.657

Trong đó:

Phải trả khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	174.475.274.145	120.154.708.850
Phải trả ngắn hạn từ các bên khác	355.506.251	310.978.807

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16.1)	56.933.333.332	56.933.333.332	29.533.333.334	(29.533.333.334)	56.933.333.332	56.933.333.332
TỔNG CỘNG	56.933.333.332	56.933.333.332	29.533.333.334	(29.533.333.334)	56.933.333.332	56.933.333.332
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 16.1)	203.400.000.000	203.400.000.000	533.333.334	(29.000.000.000)	174.933.333.334	174.933.333.334
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 16.2)	198.940.666.668	198.940.666.668	264.833.334	-	199.205.500.002	199.205.500.002
TỔNG CỘNG	402.340.666.668	402.340.666.668	798.166.668	(29.000.000.000)	374.138.833.336	374.138.833.336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	164.466.666.667	Thời hạn cho vay 36 tháng, với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 13 tháng 6 năm 2028. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng quý.	Lãi suất 8,58%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (được xác định bằng trung bình lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh cộng biên độ cho vay 1,9%/năm và đảm bảo lãi suất tối thiểu 6,5%/năm). Ngoài ra, phí hạn mức tín dụng dự phòng của khoản vay là 2% tổng dư nợ gốc.	(i) 39,8 triệu cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB") phát hành thuộc sở hữu hợp pháp của bên thứ ba là các đối tác doanh nghiệp. (ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan, phát sinh từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
Ngân hàng TMCP Quốc tế	67.399.999.999	Thời hạn cho vay 36 tháng, với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 03 tháng 10 năm 2028. Gốc vay được trả định kỳ 6 tháng/lần và lãi vay được trả hàng quý.	Lãi suất 9%/năm trong 12 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (được xác định bằng trung bình lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh cộng biên độ cho vay 3,5%/năm).	(i) 12 triệu cổ phiếu MSB của Công ty TNPM. (ii) Số lượng cổ phiếu phát sinh (nếu có) từ việc MSB chi trả cổ tức bằng cổ phiếu hoặc chia/tách cổ phiếu trên số lượng cổ phiếu thể chấp.
TỔNG CỘNG	231.866.666.666			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	58.000.000.000			
- Vay dài hạn	176.000.000.000			
- Chi phí phát hành khoản vay	(2.133.333.334)			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá trình bày như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI (*)	200.000.000.000	Kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2027. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm.	9,8%	(i) 46.800.000 cổ phiếu MSB của Công ty. (ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
Chi phí phát hành trái phiếu	(794.499.998)			
TỔNG CỘNG	<u>199.205.500.002</u>			

(*) Đây là các khoản trái phiếu được phát hành vào ngày 27 tháng 12 năm 2024, với số lượng chào bán là 2.000 trái phiếu có mệnh giá 100.000.000 VND/trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng, (giảm) vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Số đầu kỳ	546.323.480.000	225.568.103.409	4.916.369.251	776.807.952.660
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	149.415.666.279	149.415.666.279
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(27.316.174.000)	(27.316.174.000)
Số cuối kỳ	546.323.480.000	225.568.103.409	127.015.861.530	898.907.444.939
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Số đầu kỳ	600.954.800.000	225.568.103.409	100.520.316.711	927.043.220.120
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	77.795.366.095	77.795.366.095
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(30.047.740.000)	(30.047.740.000)
Số cuối kỳ	600.954.800.000	225.568.103.409	148.267.942.806	974.790.846.215

(*) Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2025 được thực hiện theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông của Công ty ("Nghị quyết 01").

Cũng theo Nghị quyết 01, Đại hội đồng cổ đông của Công ty cũng thông qua phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã phát hành bổ sung 6.009.548 cổ phiếu căn cứ theo Nghị quyết này.

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	38.568.302	38.568.302	-	38.568.302	38.568.302	-
Các cổ đông khác	21.527.178	21.527.178	-	21.527.178	21.527.178	-
TỔNG CỘNG	60.095.480	60.095.480	-	60.095.480	60.095.480	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Kỳ này Kỳ trước

Vốn đã góp của chủ sở hữu

Số đầu kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000
Số cuối kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000

17.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

Kỳ này Kỳ trước

Cổ tức đã công bố trong kỳ	90.143.220.000	81.948.522.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2024: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	54.632.348.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	60.095.480.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	-	27.316.174.000
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 500 VND/cổ phiếu	30.047.740.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả trong kỳ	-	-

17.5 Cổ phiếu

Số lượng

Số cuối kỳ Số đầu kỳ

Cổ phiếu đăng ký phát hành	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	36.562.964.696	9.278.975.182
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	36.562.964.696	9.278.975.182
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	36.562.964.696	9.278.975.182
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 24)	36.562.964.696	9.250.291.912
Doanh thu đối với các bên khác	-	28.683.270

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	-	88.318.900.945
Cổ tức được chia	79.329.029.465	80.237.042.241
Lãi tiền gửi và cho vay	24.009.503.386	17.240.651.250
Lãi quản lý vốn	818.195.039	1.386.575.664
TỔNG CỘNG	104.156.727.890	187.183.170.100

19. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ quản lý đã cung cấp	33.606.196.449	8.068.674.071
TỔNG CỘNG	33.606.196.449	8.068.674.071

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	22.144.734.030	30.897.422.101
Dự phòng đầu tư tài chính	2.586.430.699	6.705.262.129
Phí vay mượn tài sản đảm bảo	3.995.389.042	121.301.370
TỔNG CỘNG	28.726.553.771	37.723.985.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	221.978.017	246.417.412
Chi phí khác	369.598.254	1.004.618.420
TỔNG CỘNG	591.576.271	1.251.035.832

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân công	5.591.748.591	5.085.892.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.450.214.223	4.068.553.247
Chi phí khác	155.809.906	165.264.310
TỔNG CỘNG	34.197.772.720	9.319.709.903

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	77.795.366.095	149.415.666.279
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	15.559.073.219	29.883.133.256
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(15.865.805.893)	(16.047.408.448)
Chi phí không được khấu trừ thuế	-	700.000
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(13.836.424.808)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	306.732.674	-
Chi phí thuế TNDN	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

23.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm/Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.656.497.412	-	-	24.656.497.412
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
2026	2031	1.533.663.370	-	-	1.533.663.370
TỔNG CỘNG		107.879.383.367	-	-	107.879.383.367

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty TNPM	Công ty con
Công ty TNPA	Công ty con
Công ty TNTech	Công ty con
Công ty TNTalent	Công ty con
Công ty Popplife	Công ty con
Công ty Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên kết khác (cùng thành viên HĐQT đến ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty liên kết đầu tư gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết đầu tư gián tiếp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc được trình bày tại mục Thông tin chung.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước	
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Phí quản lý (*)	25.000.000.000	-	
Công ty TNPM	Công ty con	Cổ tức được chia	79.297.779.465	80.237.042.241	
		Cho vay	-	41.000.000.000	
		Lãi cho vay	9.283.068.492	6.743.671.233	
		Nhận thanh toán lãi cho vay	17.767.452.054	20.038.630.137	
		Cung cấp dịch vụ	19.866.570.216	4.887.217.579	
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	182.325.468	144.056.734	
		Thanh toán vốn tập trung	105.200.000.000	186.101.609.355	
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	189.020.546.249	143.907.352.234	
Công ty Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Lãi cho vay	4.363.835.616	4.363.835.615	
		Cung cấp dịch vụ	1.148.278.340	1.699.008.042	
		Thanh toán vốn tập trung	75.700.000.000	93.758.861.788	
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	33.235.760.783	72.152.994.554	
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	167.460.418	101.330.884	
		Cổ tức được chia	31.250.000	-	
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác	Chi phí mượn tài sản đảm bảo	570.769.862	121.301.370	
Công ty C-one	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	-	886.664.634	
		Thanh toán vốn tập trung	-	22.963.400.000	
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	-	25.588.771.501	
		Chuyển đổi khoản cho vay từ ngắn hạn sang dài hạn	-	40.000.000.000	
		Lãi cho vay	-	1.586.849.315	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

		Đơn vị tính: VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNTalent	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	4.456.430.753	300.486.770
		Mua dịch vụ	161.996.597	492.306.893
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	5.500.000.000	5.000.000.000
		Thanh toán vốn tập trung	13.020.000.000	23.800.000.000
Công ty TNTech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.871.446.403	519.756.447
		Mua dịch vụ	987.326.526	-
		Thanh toán vốn tập trung	49.450.000.000	23.785.000.000
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	16.508.473.875	58.925.897.208
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	260.367.011	482.350.925
		Nhận tiền thanh toán lãi điều chuyển vốn tập trung	405.274.393	860.698.666
Công ty TNPA	Công ty con	Thanh toán vốn tập trung	16.350.000.000	15.668.000.000
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	8.037.728.160	5.633.574.518
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	94.418.881	147.959.104
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	9.071.431.524	957.158.440
		Cho vay	-	261.000.000.000
		Lãi cho vay	10.354.191.781	4.290.410.959
		Thanh toán vốn tập trung	37.500.000.000	282.560.000.000
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	197.662.959	509.608.584
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	15.000.000.000	303.000.000.000

(*) Theo Hợp đồng dịch vụ hỗ trợ quản lý số 03/HDDV/ROX, Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX (công ty mẹ cấp cao nhất) sẽ cung cấp các dịch vụ quản lý và quản trị nội bộ cho Công ty và các công ty con. Các dịch vụ này được thực hiện nhằm hỗ trợ công tác điều hành, quản trị và giám sát hoạt động của Công ty và các công ty con theo định hướng quản lý tập trung của Tập đoàn, phù hợp với các điều khoản quy định trong hợp đồng đã ký kết. Phí dịch vụ được xác định trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Popplife	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	148.807.460	-
		Mua dịch vụ	1.142.421.034	1.613.996.187
		Thanh toán cung cấp dịch vụ	-	1.467.600.781
		Thanh toán vốn tập trung	197.800.000.000	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	169.139.164.124	-
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	295.948.729	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Công ty và các công ty con cũng ký kết và thực hiện các hợp đồng dịch vụ quản lý, thu xếp vốn tập trung. Theo đó, dựa trên nhu cầu và nguồn vốn nhân rồi tại từng đơn vị, Công ty có thể cấp hoặc nhận nguồn vốn nhân rồi từ các công ty con nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn với chi phí thấp nhất. Lãi suất từ việc nhận và sử dụng nguồn vốn nhân rồi căn cứ theo từng hợp đồng được ký kết.

Bên cạnh đó, Công ty cung cấp các dịch vụ quản lý, điều hành và hỗ trợ hoạt động chung cho các công ty con.

Số dư các khoản phải thu phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty TNPM	Công ty con	Gốc cho vay ngắn hạn (*)	100.000.000.000	100.000.000.000
		Gốc cho vay ngắn hạn (**)	53.000.000.000	53.000.000.000
		Gốc cho vay ngắn hạn (**)	40.000.000.000	40.000.000.000
		Gốc cho vay ngắn hạn (***)	41.000.000.000	-
		Lãi cho vay	9.283.068.492	17.767.452.054
Công ty Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Gốc cho vay ngắn hạn (**)	110.000.000.000	110.000.000.000
		Lãi cho vay	4.363.835.616	8.799.999.999
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Gốc cho vay ngắn hạn (***)	261.000.000.000	-
		Lãi cho vay	25.170.410.960	14.816.219.179
TỔNG CỘNG			643.817.315.068	344.383.671.232

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 7)

Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Gốc cho vay dài hạn	-	261.000.000.000
Công ty TNPM	Công ty con	Gốc cho vay dài hạn	-	41.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	302.000.000.000

(*) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất 8% và đáo hạn cuối cùng vào ngày 12 tháng 6 năm 2026. Lãi cho vay được trả tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

(**) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn gốc 36 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và đáo hạn cuối cùng vào ngày 1 tháng 1 năm 2027. Lãi cho vay được trả tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

(***) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn gốc 36 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và đáo hạn cuối cùng vào ngày 17 tháng 4 năm 2027. Lãi cho vay được trả tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	23.266.634.089	3.032.918.531
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	11.630.466.690	2.334.971.060
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	5.997.058.347	1.094.984.519
Công ty Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.263.106.175	1.061.004.544
Công ty TNTech	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.058.591.044	862.477.326
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	48.504.582	48.504.582
Công ty Popplife	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	163.688.206	-
TỔNG CỘNG			44.428.049.133	8.434.860.562
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Popplife	Công ty con	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	66.543.787.469	37.587.002.864
Công ty Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ gốc, lãi quản lý vốn tập trung	54.438.650.298	11.806.950.663
Công ty TNTech	Công ty con	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	52.138.289.687	19.341.670.944
Công ty TNPA	Công ty con	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	17.457.309.857	9.050.619.136
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	506.839.920	525.515.536
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	168.240.974	408.354.438
TỔNG CỘNG			191.253.118.205	78.720.113.581

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Phí quản lý	27.000.000.000	-
Công ty TNTech	Công ty con	Mua dịch vụ	1.727.687.547	831.337.277
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí mượn tài sản	1.266.100.000	-
Công ty Popplife	Công ty con	Mua dịch vụ	1.232.715.422	402.922.632
Công ty TNTalent	Công ty con	Mua dịch vụ	365.032.335	253.967.738
Công ty TNPM	Công ty con	Mua dịch vụ	23.246.468	24.057.591
TỔNG CỘNG			31.614.781.772	1.512.285.238

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19.284.151.000	-
TỔNG CỘNG			19.284.151.000	-

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)

Công ty IMC	Công ty con	Phải trả về gốc và lãi quản lý vốn tập trung	62.484.540.391	84.786.877.432
Công ty TNPM	Công ty con	Phải trả về gốc và lãi quản lý vốn tập trung	111.867.295.398	27.737.656.623
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải trả về gốc và lãi quản lý vốn tập trung	123.438.356	7.630.174.795
TỔNG CỘNG			174.475.274.145	120.154.708.850

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 14)

Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả phí mượn tài sản đảm bảo khoản vay	69.375.341	649.605.479
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải trả khác	312.959.570	312.959.570
TỔNG CỘNG			382.334.911	962.565.049

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ủy Ban Kiểm toán trong kỳ:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức danh	Kỳ này (*)	Kỳ trước
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (đến hết ngày 18 tháng 4 năm 2025)	-	84.615.383
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	107.692.305	115.384.613
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên HĐQT/Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	114.285.712	107.142.855
TỔNG CỘNG		221.978.017	307.142.851

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với bên liên quan khác (tiếp theo)

(*) Bà Phạm Thị Vân Hà, Ông Nguyễn Văn Hiệp, Ông Phan Khánh Toàn không nhận thù lao Hội đồng Quản trị tại Công ty.

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	1.249.661.634	1.160.105.430
TỔNG CỘNG		1.249.661.634	1.160.105.430

25. CÁC KHOẢN CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	913.921.344	913.921.344
Từ 1 đến 5 năm	2.284.803.360	2.741.764.032
TỔNG CỘNG	3.198.724.704	3.655.685.376

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	303.000.000.000	(303.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	290.538.868.133	(41.383.671.232)	249.155.196.901
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	344.383.671.232	344.383.671.232
Phải thu về cho vay dài hạn	302.000.000.000	(302.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	302.000.000.000	302.000.000.000
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2.462.521.132	(2.666.666.668)	112.354.764
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	58.000.000.000	(1.066.666.668)	56.933.333.332
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	403.940.666.668	(1.600.000.000)	402.340.666.668
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	379.770.825	379.770.825
Các khoản phải trả khác	120.845.458.482	(379.770.825)	120.465.687.657
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	30.593.172.709	304.249.392	30.897.422.101
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	30.858.006.043	39.416.058	30.897.422.101
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	88.176.814.570	39.416.058	88.216.230.628
Tăng, giảm các khoản phải thu	263.001.467.457	10.787.979	263.012.255.436
Tăng, giảm các khoản phải trả	(25.309.183.007)	(39.416.058)	(25.348.599.065)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	763.161.455.723	10.787.979	763.172.243.702
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia	110.010.091.037	(10.787.979)	109.999.303.058
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(257.457.908.963)	(10.787.979)	(257.468.696.942)

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

Như được đề cập tại Thuyết minh số 17.1, vào ngày 10 tháng 8 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua ngày chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức bằng tiền mặt và bằng cổ phiếu vào ngày 27 tháng 8 năm 2026. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã phát hành bổ sung 6.009.548 cổ phiếu căn cứ theo các Nghị quyết có liên quan.

Theo Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 8 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua kế hoạch tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản liên quan đến việc miễn nhiệm thành viên HĐQT đối với bà Phạm Thị Vân Hà (theo đơn từ nhiệm ngày 17 tháng 8 năm 2026) và bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan và chưa hoàn thành nội dung này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**





Nguyễn Thị Thanh Thủy

Trần Thị Thanh Hương

Nguyễn Văn Hiệp

