# Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106673358, E=halt3@tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 15:30:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 3 |
| Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 4 |
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất | 5 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 - 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 12 - 61 |

# 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 28 ngày 23 tháng 10 năm 2026.

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:

| | |
|---|---|
| Ông Nguyễn Việt Sơn | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2026) |
| Bà Phạm Thị Vân Hà | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2026) |
| 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.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

## 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

### TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán chín 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 hợp nhất.

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

M.S.D.N: 0106673358 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Việt Sơn

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **915.768.231.992** | **901.381.156.281** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **4** | **76.100.189.648** | **50.998.554.644** |
| 111 | 1. Tiền | | 75.744.398.465 | 50.649.144.385 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 355.791.183 | 349.410.259 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **5** | **365.222.888.172** | **442.538.161.188** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 352.754.138.253 | 430.118.130.614 |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | 13.536.249.919 | 13.487.530.574 |
| 124 | 3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | (1.067.500.000) | (1.067.500.000) |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **377.653.575.838** | **358.862.899.192** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 368.275.740.188 | 184.089.591.601 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 14.374.188.689 | 12.930.410.957 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 17.550.215.969 | 183.157.759.936 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (22.546.569.008) | (21.314.863.302) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **10** | **84.837.465.805** | **39.808.451.757** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 84.837.465.805 | 39.808.451.757 |
| **160** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **11.954.112.529** | **9.173.089.500** |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 11 | 11.804.605.587 | 8.836.298.607 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | 299.808.334 |
| 163 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 149.506.942 | 36.982.559 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **1.128.908.277.575** | **923.610.971.866** |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | | **934.400.000** | **4.358.135.750** |
| 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | 8 | 934.400.000 | 4.358.135.750 |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **62.307.302.865** | **58.269.211.346** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 22.391.155.494 | 25.846.567.889 |
| *222* | *- Nguyên giá* | | 86.072.376.084 | 83.292.213.603 |
| *223* | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | | (63.681.220.590) | (57.445.645.714) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 39.916.147.371 | 32.422.643.457 |
| *228* | *- Nguyên giá* | | 88.895.767.065 | 73.512.196.158 |
| *229* | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | | (48.979.619.694) | (41.089.552.701) |
| **250** | **III. Tài sản dở dang dài hạn** | | **8.374.019.960** | **530.859.604** |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 8.374.019.960 | 530.859.604 |
| **260** | **IV. Đầu tư tài chính dài hạn** | **5** | **984.960.469.040** | **786.006.305.375** |
| 262 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 814.960.469.040 | 786.006.305.375 |
| 263 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 204.500.000.000 | 34.500.000.000 |
| 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | (34.500.000.000) | (34.500.000.000) |
| **270** | **V. Tài sản dài hạn khác** | | **72.332.085.710** | **74.446.459.791** |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 11 | 12.983.871.607 | 4.989.143.768 |
| 272 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 335.898.589 | 321.123.067 |
| 279 | 3. Lợi thế thương mại | 14 | 59.012.315.514 | 69.136.192.956 |
| **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **2.044.676.509.567** | **1.824.992.128.147** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **729.006.493.597** | **668.811.345.945** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **386.698.957.910** | **265.544.983.823** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 156.637.956.146 | 84.173.486.577 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 18.281.599.867 | 7.834.820.084 |
| 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 17 | 472.983.575 | 379.770.825 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 18 | 35.563.187.816 | 27.054.571.820 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 353.452.277 | 16.706.209.659 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 32.916.881.175 | 18.903.648.188 |
| 319 | 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | | 1.258.428.731 | 1.915.590.775 |
| 320 | 8. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 47.130.930.686 | 38.993.348.257 |
| 321 | 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 81.433.333.331 | 56.933.333.332 |
| 323 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 12.650.204.306 | 12.650.204.306 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **342.307.535.687** | **403.266.362.122** |
| 337 | 1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | | 700.719.017 | 856.795.454 |
| 338 | 2. Phải trả dài hạn khác | 20 | 68.900.000 | 68.900.000 |
| 339 | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | 341.537.916.670 | 402.340.666.668 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **22** | **1.315.670.015.970** | **1.156.180.782.202** |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 600.954.800.000 | 600.954.800.000 |
| *411a* | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *600.954.800.000* | *600.954.800.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn | | 225.568.103.409 | 225.568.103.409 |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 73.954.480.000 | 13.860.000.000 |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 9.152.135.524 | 9.152.135.524 |
| 420 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 403.013.953.930 | 301.700.101.565 |
| *420a* | *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | 209.537.470.227 | 34.785.714.780 |
| *420b* | *- LNST chưa phân phối kỳ này* | | 193.476.483.703 | 266.914.386.785 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 3.026.543.107 | 4.945.641.704 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **2.044.676.509.567** | **1.824.992.128.147** |

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hà | Trần Thị Thanh Hương | Nguyễn Văn Hiệp |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **24** | **333.410.643.307** | **250.596.017.840** | **942.838.102.171** | **661.863.631.663** |
| **10** | **2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **333.410.643.307** | **250.596.017.840** | **942.838.102.171** | **661.863.631.663** |
| **11** | **3. Giá vốn hàng bán** | **25** | **234.792.689.370** | **171.974.016.616** | **664.468.614.410** | **478.115.969.714** |
| **20** | **4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **98.617.953.937** | **78.622.001.224** | **278.369.487.761** | **183.747.661.949** |
| 22 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 31.766.922.697 | 1.454.139.877 | 111.010.314.578 | 92.415.516.250 |
| 23 | 6. Chi phí tài chính | 27 | 13.076.263.756 | 25.766.120.586 | 49.560.202.030 | 56.682.389.570 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | | *10.986.063.719* | *14.204.051.535* | *33.374.793.866* | *44.991.902.509* |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 28 | 1.685.635.852 | 1.841.090.433 | 9.208.956.537 | 5.537.126.338 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 49.508.011.564 | 30.950.234.650 | 158.911.596.054 | 89.097.295.928 |
| 27 | 9. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết | | 8.967.127.564 | 28.200.189.535 | 39.044.502.533 | 35.774.382.584 |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **75.082.093.026** | **49.718.884.967** | **210.743.550.251** | **160.620.748.947** |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 251.248.605 | 1.063.614.214 | 600.522.222 | 1.350.099.615 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 455.373.478 | 23.332.162 | 1.233.505.759 | 1.061.676.902 |
| **40** | **13. Lợi nhuận khác** | | **(204.124.873)** | **1.040.282.052** | **(632.983.537)** | **288.422.713** |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **74.877.968.153** | **50.759.167.019** | **210.110.566.714** | **160.909.171.660** |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 30 | 5.558.302.482 | 7.616.771.098 | 16.851.147.933 | 22.354.780.662 |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | 6.022.607 | (1.461.935.609) | (14.775.522) | 571.453 |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **69.313.643.064** | **44.604.331.530** | **193.274.194.303** | **138.553.819.545** |
| **61** | **18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **68.991.220.793** | **46.026.753.751** | **193.476.483.703** | **142.594.042.500** |
| **62** | **19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | **322.422.271** | **(1.422.422.221)** | **(202.289.400)** | **(4.040.222.955)** |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
| 70 | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 31 | | | 2.927 | 2.157 |
| 71 | 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 31 | | | 2.927 | 2.157 |

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hà | Trần Thị Thanh Hương | Nguyễn Văn Hiệp |

M.S.D.N: 0106673358 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS * THÀNH PHỐ HÀ NỘI

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***01*** | ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | | ***210.110.566.714*** | ***160.909.171.660*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định | | 26.854.268.996 | 19.494.364.862 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 1.231.705.706 | (4.788.280.388) |
| 04 | - Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 61.364.235 | (239.321.603) |
| 05 | - Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính | | (29.130.054.076) | (26.951.412.474) |
| 06 | - Chi phí đi vay | | 33.374.793.866 | 44.991.902.509 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***242.502.645.441*** | ***193.416.424.566*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (183.388.862.651) | 548.959.942.578 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (45.029.014.048) | (23.025.929.063) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 53.623.206.896 | (64.279.256.171) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | (10.963.034.819) | (7.113.585.213) |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | 77.363.992.361 | 459.392.287.836 |
| 14 | - Chi phí đi vay đã trả | | (18.141.161.643) | (26.219.107.600) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (16.347.374.161) | (23.408.131.062) |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | - | (699.000) |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***99.620.397.376*** | ***1.057.721.946.871*** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | | (3.772.949.693) | (5.555.885.162) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | - | 700.000.000 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (48.719.345) | (37.738.855.744) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | - | 21.000.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (3.022.500.000) | (684.928.653.388) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 157.963.903.762 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 175.890.411 | 3.117.632.569 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***(6.668.278.627)*** | ***(545.441.857.963)*** |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | - | 212.000.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (37.500.000.000) | (714.300.000.000) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (30.289.119.510) | (27.884.414.874) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***(67.789.119.510)*** | ***(530.184.414.874)*** |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

*Đơn vị tính: VND*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **25.162.999.239** | **(17.904.325.966)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | | **50.998.554.644** | **69.585.084.462** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (61.364.235) | 239.321.603 |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **4** | **76.100.189.648** | **51.920.080.099** |

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hà | Trần Thị Thanh Hương | Nguyễn Văn Hiệp |

## 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 gần nhất là lần thứ 28 ngày 23 tháng 10 năm 2026.

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 và các công ty con 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.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 2.415 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.426 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 30 tháng 9 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") (i) | 100 | 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") (ii) | 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") (iii) | 100 | 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 | 99 | 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 |

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

(i) 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. Ngoài ra trong kỳ, Công ty TNPM và Công ty TNTech cũng đã nhận chuyển nhượng tổng số 250 cổ phần (tương đương 0,05% vốn điều lệ) của Công ty TNPA với tổng giá chuyển nhượng là 2.500.000 VND và theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con tại Công ty TNPA tăng lên thành 99,9997%.

(ii) 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 và các công ty con tại Công ty TNTech tăng lên thành 99,75%.

(iii) 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 và các công ty con tại Công ty Popplife tăng lên thành 99,99%.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNPM (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 và các công ty con 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 | 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 | 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### *2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

### *2.3 Kỳ báo cáo*

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

### *2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.5 Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và của các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua hoặc ngày được thành lập, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát của công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính trong cùng Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

## 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 và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

#### *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 số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("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.

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 34.

#### *3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 43*

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty và các công ty con áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Công ty và các công ty con cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

### *3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

### *3.3 Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì giá trị hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

### *3.3 Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Công ty và các công ty con xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

| | |
|---|---|
| Nguyên vật liệu, vật tư, công cụ, dụng cụ và hàng hóa | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Giá gốc chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo phương pháp thực tế đích danh. |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty và các công ty con thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### *3.4 Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, Công ty và các công ty con 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:

| *Thời gian quá hạn* | *Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)* |
|---|---|
| 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.5 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 và các công ty con 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 khấu hao 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 và các công ty con.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất.

### *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 và các công ty con.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

### *3.7 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.

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 và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

### *3.8 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 3 - 5 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 5 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 10 năm |
| Tài sản khác | 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.

### *3.9 Xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

### *3.10 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 và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

### *3.11 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá mười (10) năm.

Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### *3.13 Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

### *3.13 Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

***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 hợp nhất.

### *3.14 Các khoản phải trả*

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty và các công ty con 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.

### *3.15 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.

### *3.16 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

*Tỷ giá giao dịch thực tế*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### *3.18 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 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.

### *3.19 Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

***Quỹ khen thưởng, phúc lợi***

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

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

### *3.20 Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 đã được hoàn thành cho khách hàng hoặc đã được khách hàng xác nhận.

***Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ***

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

***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 hoàn thành.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

### *3.21 Chi phí bán hàng*

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

### *3.22 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 và các công ty con.

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

### *3.23 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con 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.

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

### *3.23 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 năm 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 kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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 và các công ty con 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.

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

### *3.24 Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### *3.25 Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con chủ yếu được xác định dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Hội đồng Quản trị Công ty xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo khu vực địa lý mà sản phẩm và hàng hóa được cung cấp cho khách hàng.

### *3.26 Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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.

### *3.27 Ước tính kế toán trọng yếu*

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Hội đồng Quản trị 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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.

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 68.231.588 | 355.984.747 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 75.676.166.877 | 50.293.159.638 |
| - *Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam* | *67.826.066.348* | *40.460.189.612* |
| - *Các ngân hàng khác* | *7.850.100.529* | *9.832.970.026* |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 355.791.183 | 349.410.259 |
| | **76.100.189.648** | **50.998.554.644** |

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4% đến 4,5%/năm).

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Chứng khoán kinh doanh

*Đơn vị tính: VND*

| | Mã CK | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam | MSB (*) | 352.754.138.253 | 948.503.200.000 | - | 430.118.130.614 | 881.956.894.400 | - |
| | | **352.754.138.253** | **948.503.200.000** | **-** | **430.118.130.614** | **881.956.894.400** | **-** |

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (66.796.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 71.125.556 cổ phiếu) 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 9 năm 2026, với giá trị là 14.200 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.400 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng toàn bộ số cổ phiếu này làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành và khoản vay như được trình bày ở Thuyết minh số 21.

### b) Đầu tư nắm 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 |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 12.468.749.919 | 12.468.749.919 | - | 12.420.030.574 | 12.420.030.574 | - |
| Cho vay | 750.000.000 | - | (750.000.000) | 750.000.000 | - | (750.000.000) |
| Lãi cho vay | 317.500.000 | - | (317.500.000) | 317.500.000 | - | (317.500.000) |
| | **13.536.249.919** | **12.468.749.919** | **(1.067.500.000)** | **13.487.530.574** | **12.420.030.574** | **(1.067.500.000)** |

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 4 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,0% đến 6,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2,0% đến 6,5%/năm).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu kỳ | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy (i) | 30,96% | 31,23% | 478.255.748.777 | 36,34% | 36,71% | 472.869.184.502 |
| - Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 (ii) | 40,94% | 41,30% | 336.704.720.263 | 40,88% | 41,30% | 313.137.120.873 |
| | | | **814.960.469.040** | | | **786.006.305.375** |

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy ("ROX Energy") hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0313400976 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 14 tháng 8 năm 2015 và các điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính của ROX Energy là thực hiện đầu tư và phát triển các dự án năng lượng tái tạo.

Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết tại ROX Energy thay đổi so với thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 là do ảnh hưởng của các giao dịch sau:

- Công ty và các công ty con không thực hiện góp vốn bổ sung trong đợt phát hành tăng vốn của ROX Energy được hoàn thành vào ngày 25 tháng 5 năm 2026.
- Thay đổi tỷ lệ vốn góp tại Công ty Nhất Việt và Công ty IMC (Thuyết minh số 1) là các công ty đang nắm giữ cổ phần tại ROX Energy.

(ii) Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 ("Thuận Nam 19") hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4500619959 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu vào ngày 21 tháng 12 năm 2017 và các điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính của Thuận Nam 19 là thực hiện đầu tư, phát triển và vận hành các nhà máy điện.

Tỷ lệ lợi ích thay đổi tại công ty này là do ảnh hưởng của giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty IMC (Thuyết minh số 1). Công ty IMC cũng nắm giữ 21,49 % vốn cổ phần tại Thuận Nam 19.

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

*Đơn vị tính: VND*

| | 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 | - | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii) | 34.500.000.000 | - | (34.500.000.000) | 34.500.000.000 | - | (34.500.000.000) |
| | **204.500.000.000** | **170.000.000.000** | **(34.500.000.000)** | **34.500.000.000** | **-** | **(34.500.000.000)** |

(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 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.

(ii) Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109602813 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 20 tháng 4 năm 2021 sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 ngày 21 tháng 12 năm 2023 và có trụ sở chính tại Tầng 7, tòa nhà TNR Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là lập trình máy vi tính.

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

| Tên công ty nhận đầu tư | 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% |
| Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS | 8,34% | 8,41% | 8,34% | 8,41% |

## 6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 128.946.958.985 | - | 51.028.725.727 | - |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam | 14.162.348.781 | (47.407.417) | 35.946.567.987 | (116.607.384) |
| Các khách hàng khác | 225.166.432.422 | (17.734.855.093) | 97.114.297.887 | (16.363.470.540) |
| | **368.275.740.188** | **(17.782.262.510)** | **184.089.591.601** | **(16.480.077.924)** |

## 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| Công ty Cổ phần Ứng dụng Công nghệ và Môi trường Vietmap | 2.241.786.111 | - | - | - |
| Công ty TNHH Yeah1 Network Việt Nam | 1.512.000.000 | - | - | - |
| Các đối tượng khác | 10.620.402.578 | (138.250.059) | 12.930.410.957 | (208.728.939) |
| | **14.374.188.689** | **(138.250.059)** | **12.930.410.957** | **(208.728.939)** |

## 8 PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| Đặt cọc mua cổ phần | - | - | 170.000.000.000 | - |
| Phải thu về tạm ứng | 858.804.114 | - | 1.022.591.625 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 4.992.918.318 | - | 1.787.116.599 | - |
| Phải thu khác | 11.698.493.537 | (4.626.056.439) | 10.348.051.712 | (4.626.056.439) |
| | **17.550.215.969** | **(4.626.056.439)** | **183.157.759.936** | **(4.626.056.439)** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| Ký cược, ký quỹ | 934.400.000 | - | 4.335.901.719 | - |
| Phải thu về tạm ứng | - | - | 22.234.031 | - |
| | **934.400.000** | **-** | **4.358.135.750** | **-** |
| **c) Trong đó: Bên liên quan** | | | | |
| (Thuyết minh số 33) | 711.673.181 | - | - | - |

## 9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt | 4.019.260.826 | - | 4.019.260.826 | - |
| Các đối tượng khác | 22.020.032.297 | 3.492.724.115 | 17.295.602.476 | - |
| | **26.039.293.123** | **3.492.724.115** | **21.314.863.302** | **-** |

## 10 HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.746.677.852 | - | 1.105.513.609 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 929.576.467 | - | 1.413.028.423 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 81.042.282.440 | - | 36.209.308.311 | - |
| Hàng hoá | 1.118.929.046 | - | 1.080.601.414 | - |
| | **84.837.465.805** | **-** | **39.808.451.757** | **-** |

## 11 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Bảo trì máy chủ, phần mềm | 4.170.410.197 | 5.013.464.607 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 2.980.343.407 | 1.615.949.940 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 4.653.851.983 | 2.206.884.060 |
| | **11.804.605.587** | **8.836.298.607** |
| **Dài hạn** | | |
| Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng | 4.944.210.976 | 3.261.857.392 |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản | 3.360.458.629 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 4.679.202.002 | 1.727.286.376 |
| | **12.983.871.607** | **4.989.143.768** |

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 42.593.515.606 | 39.940.811.179 | 619.681.818 | 138.205.000 | 83.292.213.603 |
| Mua trong kỳ | - | 2.684.762.481 | 95.400.000 | - | 2.780.162.481 |
| **Số dư cuối kỳ** | **42.593.515.606** | **42.625.573.660** | **715.081.818** | **138.205.000** | **86.072.376.084** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 37.642.804.557 | 19.088.375.842 | 576.260.315 | 138.205.000 | 57.445.645.714 |
| Khấu hao trong kỳ | 188.917.146 | 6.053.908.169 | 21.868.557 | - | 6.264.693.872 |
| Giảm khác | - | (29.118.996) | - | - | (29.118.996) |
| **Số dư cuối kỳ** | **37.831.721.703** | **25.113.165.015** | **598.128.872** | **138.205.000** | **63.681.220.590** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 4.950.711.049 | 20.852.435.337 | 43.421.503 | - | 25.846.567.889 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **4.761.793.903** | **17.512.408.645** | **116.952.946** | **-** | **22.391.155.494** |

**Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:**

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | *Nguyên giá* | *Nguyên giá* |
| **TSCĐ hữu hình đang hiện hữu** | | |
| Văn phòng đại diện Công ty TNPM tại Hải Phòng | 36.223.550.023 | 36.223.550.023 |
| Các tài sản khác | 49.848.826.061 | 47.068.663.580 |
| | **86.072.376.084** | **83.292.213.603** |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 49.141.556.407 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 48.063.801.407 VND).

## 13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| | Phần mềm quản lý | TSCĐ vô hình khác | **Cộng** |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 48.676.295.818 | 24.835.900.340 | 73.512.196.158 |
| Mua trong kỳ | 15.196.966.828 | - | 15.196.966.828 |
| Tăng khác | - | 186.604.079 | 186.604.079 |
| **Số dư cuối kỳ** | **63.873.262.646** | **25.022.504.419** | **88.895.767.065** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 29.454.659.424 | 11.634.893.277 | 41.089.552.701 |
| Khấu hao trong kỳ | 6.234.068.562 | 4.231.629.120 | 10.465.697.682 |
| Giảm khác | - | (2.575.630.689) | (2.575.630.689) |
| **Số dư cuối kỳ** | **35.688.727.986** | **13.290.891.708** | **48.979.619.694** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 19.221.636.394 | 13.201.007.063 | 32.422.643.457 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **28.184.534.660** | **11.731.612.711** | **39.916.147.371** |

**Chi tiết các TSCĐ vô hình đang hiện hữu:**

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | *Nguyên giá* | *Nguyên giá* |
| **TSCĐ vô hình đang hiện hữu** | | |
| Hệ thống tiêu điểm chung | 11.058.782.825 | 11.058.782.825 |
| Các tài sản khác | 77.836.984.240 | 62.453.413.333 |
| | **88.895.767.065** | **73.512.196.158** |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 24.599.207.120 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.908.200.664 VND).

## 14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*Đơn vị tính: VND*

| | Công ty Cổ phần TNTech | Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent | Công ty Cổ phần Popplife | **Tổng cộng** |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 113.861.087.334 | 13.068.578.586 | 8.055.366.650 | 134.985.032.570 |
| **Số dư cuối kỳ** | **113.861.087.334** | **13.068.578.586** | **8.055.366.650** | **134.985.032.570** |
| **Số phân bổ lũy kế** | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 58.828.228.455 | 6.752.098.937 | 268.512.222 | 65.848.839.614 |
| Số phân bổ trong kỳ | 8.539.581.549 | 980.143.395 | 604.152.498 | 10.123.877.442 |
| **Số dư cuối kỳ** | **67.367.810.004** | **7.732.242.332** | **872.664.720** | **75.972.717.056** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 55.032.858.879 | 6.316.479.649 | 7.786.854.428 | 69.136.192.956 |
| **Số dư cuối kỳ** | **46.493.277.330** | **5.336.336.254** | **7.182.701.930** | **59.012.315.514** |

## 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| Bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 65.505.885.240 | 14.830.641.721 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc gia ADG | - | 17.520.017.739 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL | 11.571.047.644 | 2.437.670.882 |
| Công ty TNHH Bất động sản Vincom NCT | 11.205.998.346 | 482.580.645 |
| Các người bán khác | 68.355.024.916 | 48.902.575.590 |
| | **156.637.956.146** | **84.173.486.577** |

## 16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| Bên liên quan (Thuyết minh số 33) | 459.724.992 | 341.975.870 |
| Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX | 6.113.924.000 | 3.277.844.470 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam | 4.447.387.659 | 1.668.381 |
| Người mua trả tiền trước khác | 7.260.563.216 | 4.213.331.363 |
| | **18.281.599.867** | **7.834.820.084** |

## 17 PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

*Đơn vị tính: VND*

| *Lợi nhuận thuộc năm tài chính* | Thời hạn chi trả | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|
| 2018-2024 | | 379.770.825 | 379.770.825 |
| 2025 | Ngày 20 tháng 10 năm 2026 | 93.212.750 | - |
| | | **472.983.575** | **379.770.825** |
| *Trong đó:* | | | |
| | *Trong thời hạn chi trả* | *93.212.750* | - |
| | *Quá thời hạn chi trả* | *379.770.825* | *379.770.825* |

## 18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: VND*

| | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | 8.914.700.749 | 45.153.052.471 | (38.530.133.916) | 15.537.619.304 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 15.579.630.863 | 16.851.147.933 | (16.347.374.161) | 16.083.404.635 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.560.240.208 | 22.547.056.479 | (21.165.132.810) | 3.942.163.877 |
| Các loại thuế khác | - | 79.819.679 | (79.819.679) | - |
| | **27.054.571.820** | **84.631.076.562** | **(76.122.460.566)** | **35.563.187.816** |

## 19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay | 16.913.315.482 | 2.861.168.767 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.615.056.898 | 7.280.888.891 |
| Chi phí vận hành tòa nhà | 8.274.721.262 | 1.562.798.071 |
| Phí mượn tài sản đảm bảo | 4.420.470.682 | 4.554.175.890 |
| Chi phí phải trả khác | 1.693.316.851 | 2.644.616.569 |
| | **32.916.881.175** | **18.903.648.188** |
| *Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 33)* | *359.490.409* | *649.605.479* |

## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp | 10.168.101.203 | 9.509.670.512 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 16.849.743.781 | 12.563.545.163 |
| Phải trả khác | 20.113.085.702 | 16.920.132.582 |
| | **47.130.930.686** | **38.993.348.257** |
| **Dài hạn** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 68.900.000 | 68.900.000 |
| | **68.900.000** | **68.900.000** |

## 21 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 (i) | 56.933.333.332 | 56.933.333.332 | 62.800.000.000 | 38.300.000.001 | 81.433.333.331 | 81.433.333.331 |
| | **56.933.333.332** | **56.933.333.332** | **62.800.000.000** | **38.300.000.001** | **81.433.333.331** | **81.433.333.331** |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng dài hạn (i) | 203.400.000.000 | 203.400.000.000 | 800.000.001 | 62.000.000.000 | 142.200.000.001 | 142.200.000.001 |
| Trái phiếu phát hành (ii) | 198.940.666.668 | 198.940.666.668 | 397.250.001 | - | 199.337.916.669 | 199.337.916.669 |
| | **402.340.666.668** | **402.340.666.668** | **1.197.250.002** | **62.000.000.000** | **341.537.916.670** | **341.537.916.670** |

## 21. VAY (tiếp theo)

### *(i) Vay ngân hàng*

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

| *Ngân hàng* | *Số cuối kỳ (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 156.166.666.671 | 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 cá nhân 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) 47,76 triệu cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam phát hành thuộc sở hữu hợp pháp của bên thứ ba là các đối tác doanh nghiệp.<br>(ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên. |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế | 67.466.666.661 | 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) 14,4 triệu cổ phiếu MSB của Công ty TNPM.<br>(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 thế chấp. |
| **TỔNG CỘNG** | **223.633.333.332** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *- Vay dài hạn đến hạn trả* | *82.500.000.000* | | | |
| *- Vay dài hạn* | *143.000.000.000* | | | |
| *- Chi phí phát hành khoản vay* | *(1.866.666.668)* | | | |

## 21. VAY (tiếp theo)

### *(ii) Trái phiếu phát hành*

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

| *Đơn vị tư vấn phát hành* | *Số cuối kỳ (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| 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) 52.396.000 cổ phiếu MSB của Công ty.<br>(ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (662.083.331) | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **199.337.916.669** | | | |

(*) 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.

## 22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

*Đơn vị tính: VND*

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025** | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 546.323.480.000 | 225.568.103.409 | 13.860.000.000 | 9.152.135.524 | 116.353.986.514 | 5.113.454.127 | 916.371.159.574 |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | - | - | 142.594.042.500 | (4.040.222.955) | 138.553.819.545 |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 54.631.320.000 | - | - | - | (54.631.320.000) | - | - |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | - | (27.316.174.000) | (357.259.748) | (27.673.433.748) |
| Do mua công ty con | - | - | - | - | - | 349.837.929 | 349.837.929 |
| Số dư cuối kỳ | 600.954.800.000 | 225.568.103.409 | 13.860.000.000 | 9.152.135.524 | 177.000.535.014 | 1.065.809.353 | 1.027.601.383.300 |
| **Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026** | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 600.954.800.000 | 225.568.103.409 | 13.860.000.000 | 9.152.135.524 | 301.700.101.565 | 4.945.641.704 | 1.156.180.782.202 |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | - | 193.476.483.703 | (202.289.400) | 193.274.194.303 |
| Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con | - | - | - | - | (2.020.411.338) | (1.014.588.662) | (3.035.000.000) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | - | - | 60.094.480.000 | - | (60.094.480.000) | - | - |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | - | (30.047.740.000) | (702.220.535) | (30.749.960.535) |
| Số dư cuối kỳ | 600.954.800.000 | 225.568.103.409 | 73.954.480.000 | 9.152.135.524 | 403.013.953.930 | 3.026.543.107 | 1.315.670.015.970 |

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") và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của công ty con.

Cũng theo Nghị quyết số 01, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận thêm 10 cổ phiếu mới). Trong tháng 9 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 6.009.448 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết nêu trên, tương ứng với giá trị tăng vốn điều lệ là 60.094.480.000 VND.

Ngày 23 tháng 10 năm 2026, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ghi nhận việc tăng vốn điều lệ. Theo đó, phần vốn điều lệ tăng thêm được ghi nhận vào chỉ tiêu "Vốn góp của chủ sở hữu" trên Báo cáo tài chính kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2026.

## b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

*Đơn vị tính: VND*

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 600.954.800.000 | 546.323.480.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | - | 54.631.320.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ | 600.954.800.000 | 600.954.800.000 |

## c) Cổ tức

*Đơn vị tính: VND*

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| - Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trong kỳ | 90.142.220.000 | 81.947.494.000 |
| *+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu* | - | *54.631.320.000* |
| *+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2025: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu* | *60.094.480.000* | - |
| *+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu* | - | *27.316.174.000* |
| *+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2025: 500 VND/cổ phiếu* | *30.047.740.000* | - |

## d) Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 66.104.928 | 60.095.480 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 66.104.928 | 60.095.480 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *66.104.928* | *60.095.480* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 66.104.928 | 60.095.480 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *66.104.928* | *60.095.480* |

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

Trong đó, 6.009.448 cổ phiếu phát hành trong năm 2026 để chi trả cổ tức năm 2025, tương ứng với giá trị 60.094.480.000 VND, được ghi nhận tại chỉ tiêu "Vốn khác của chủ sở hữu" tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 do Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ghi nhận việc tăng vốn điều lệ tại thời điểm này. Ngày 23 tháng 10 năm 2026, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh và thực hiện ghi nhận khoản vốn tăng thêm vào chỉ tiêu "Vốn góp của chủ sở hữu" kể từ ngày này.

## 23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Từ 1 năm trở xuống | 779.710.488 | 779.710.488 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 584.782.866 | 1.169.565.732 |

### b) Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty và các công ty con đang thuê văn phòng và hầm gửi xe theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Từ 1 năm trở xuống | 57.946.348.966 | 53.445.498.636 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 212.977.576.214 | 209.567.745.908 |
| Trên 5 năm | 720.911.500.000 | 754.693.000.000 |

### c) Ngoại tệ các loại

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|
| USD | 1.495 | 1.495 |
| GBP | 102.942 | 102.942 |

## 24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp | 163.084.318.180 | 124.027.424.723 | 460.907.698.189 | 341.360.180.336 |
| Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự | 40.403.854.743 | 37.124.987.072 | 108.267.257.888 | 92.125.003.893 |
| Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm | 18.316.432.444 | 19.138.758.538 | 53.456.130.470 | 45.136.683.703 |
| Dịch vụ bảo vệ | 23.525.754.718 | 22.612.870.095 | 68.843.216.232 | 66.025.575.206 |
| Dịch vụ quảng cáo, truyền thông | 39.982.638.083 | 8.987.219.384 | 114.643.066.393 | 8.987.219.384 |
| Dịch vụ khác | 48.097.645.139 | 38.704.758.028 | 136.720.732.999 | 108.228.969.141 |
| | **333.410.643.307** | **250.596.017.840** | **942.838.102.171** | **661.863.631.663** |

## 25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp | 91.016.279.577 | 82.663.474.096 | 270.098.519.439 | 222.729.105.383 |
| Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự | 25.770.523.454 | 23.465.560.919 | 78.962.163.093 | 67.654.786.988 |
| Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm | 19.027.495.670 | 17.153.016.870 | 48.115.897.631 | 45.677.250.238 |
| Dịch vụ bảo vệ | 16.955.118.239 | 9.390.946.909 | 53.193.797.269 | 44.949.951.064 |
| Dịch vụ quảng cáo, truyền thông | 35.951.694.752 | 6.148.542.964 | 99.263.839.008 | 6.148.542.964 |
| Dịch vụ khác | 46.071.577.678 | 33.152.474.858 | 114.834.397.970 | 90.956.333.077 |
| | **234.792.689.370** | **171.974.016.616** | **664.468.614.410** | **478.115.969.714** |

## 26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 249.754.752 | 1.391.352.477 | 849.196.986 | 1.951.888.131 |
| Lãi bán các khoản đầu tư và chứng khoán kinh doanh | 31.517.167.945 | - | 110.137.715.365 | 89.098.900.945 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 62.787.400 | 23.402.227 | 1.364.727.174 |
| | **31.766.922.697** | **1.454.139.877** | **111.010.314.578** | **92.415.516.250** |

## 27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 10.986.063.719 | 14.204.051.535 | 33.374.793.866 | 44.991.902.509 |
| Lỗ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý | - | 11.554.858.241 | - | 11.554.858.241 |
| Lỗ do thay đổi lợi ích tại công ty liên kết | - | - | 10.090.338.868 | - |
| Chi phí tài chính khác | 2.090.200.037 | 7.210.810 | 6.095.069.296 | 135.628.820 |
| | **13.076.263.756** | **25.766.120.586** | **49.560.202.030** | **56.682.389.570** |

## 28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 350.374.231 | 1.557.631.278 | 664.065.529 | 4.359.191.420 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.335.261.621 | 283.459.155 | 8.544.891.008 | 1.177.934.918 |
| | **1.685.635.852** | **1.841.090.433** | **9.208.956.537** | **5.537.126.338** |

## 29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 12.972.336.800 | 8.232.402.002 | 50.657.886.848 | 35.951.555.245 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 879.798.335 | 1.369.235.898 | 3.126.238.626 | 4.154.375.286 |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng | - | - | 1.231.705.706 | (4.788.280.388) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 30.021.454.695 | 17.125.687.617 | 87.893.961.011 | 38.104.792.033 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.259.795.920 | 1.034.305.351 | 5.877.926.421 | 6.139.766.674 |
| Lợi thế thương mại | 3.374.625.814 | 3.188.603.782 | 10.123.877.442 | 9.535.087.078 |
| | **49.508.011.564** | **30.950.234.650** | **158.911.596.054** | **89.097.295.928** |

## 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con như sau:

*Đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất phần mềm tại Công ty TNTech:*

Công ty này được hưởng thuế suất ưu đãi là 10% trong 15 năm kể từ khi có doanh thu (năm 2012). Ngoài ra, Công ty này cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (năm 2012) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty này trong kỳ hiện tại là 10% lợi nhuận chịu thuế.

*Đối với thu nhập khác:*

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") cho Công ty và các công ty con khác của Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### *30.1 Chi phí thuế TNDN*

*Đơn vị tính: VND*

| | Quý III năm nay | Quý III năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|---|---|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 5.558.302.482 | 7.616.771.098 | 16.877.653.534 | 18.261.784.315 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu trong những kỳ trước | - | - | (26.505.601) | 4.092.996.347 |
| (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại | 6.022.607 | (1.461.935.609) | (14.775.522) | 571.453 |
| | **5.564.325.089** | **6.154.835.489** | **16.836.372.411** | **22.355.352.115** |

## 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### *30.2 Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

### *30.3 Lỗ tính thuế được chuyển sang các năm sau*

Công ty và các công ty con 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, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế | Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2026 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | VND | VND | VND | VND |
| 2022 | 2027 | 39.179.555.660 | (6.601.867.723) | - | 32.577.687.937 |
| 2023 | 2028 | 27.279.221.159 | (899.484.100) | - | 26.379.737.059 |
| 2024 | 2029 | 24.589.048.830 | - | - | 24.589.048.830 |
| 2025 | 2030 | 30.302.954.780 | - | - | 30.302.954.780 |
| 2026 | 2031 | 17.944.426.293 | - | - | 17.944.426.293 |
| | | **139.295.206.722** | **(7.501.351.823)** | **-** | **131.793.854.899** |

(i) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, ngoại trừ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2021, Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent và Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2024 và Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, Thẩm định giá đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2023.

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

### *30.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| *Năm phát sinh* | *Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm* | *Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh* | *Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/9/2026* | *Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/9/2026* | *Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/9/2026* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 2029 | 3.337.762.329 | (681.480.434) | - | 2.656.281.895 |
| 2025 | 2030 | 646.839.269 | - | - | 646.839.269 |
| **TỔNG CỘNG** | | **3.984.601.598** | **(681.480.434)** | **-** | **3.303.121.164** |

## 31 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 193.476.483.703 | 142.594.042.500 |
| **Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm** | **193.476.483.703** | **142.594.042.500** |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đang lưu hành trong kỳ | 60.095.480 | 60.095.480 |
| Số cổ phiếu phổ thông điều chỉnh do trả cổ tức bằng cổ phiếu (*) | 6.009.448 | 6.009.448 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 66.104.928 | 66.104.928 |
| **Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm. (*)** | **66.104.928** | **66.104.928** |
| **Lãi trên cổ phiếu** | | |
| Lãi cơ bản | **2.927** | **2.157** |
| Lãi suy giảm | **2.927** | **2.157** |

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho các kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh liên quan đến việc Công ty đã hoàn thành việc trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 22.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con như sau:

## 32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

*Đơn vị tính: VND*

| | Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp | Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm | Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự | Dịch vụ bảo vệ | Dịch vụ quảng cáo, truyền thông | Hoạt động khác | Loại trừ | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026** | | | | | | | | |
| **Doanh thu** | | | | | | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 460.907.698.189 | 53.456.130.470 | 108.267.257.888 | 68.843.216.232 | 114.643.066.393 | 136.720.732.999 | - | 942.838.102.171 |
| Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác | 9.650.533.540 | 20.419.922.875 | 11.618.821.930 | 58.260.537.015 | 15.227.527.618 | 60.032.399.035 | (175.209.742.013) | - |
| Tổng doanh thu thuần | 470.558.231.729 | 73.876.053.345 | 119.886.079.818 | 127.103.753.247 | 129.870.594.011 | 196.753.132.034 | (175.209.742.013) | 942.838.102.171 |
| **Kết quả** | | | | | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 190.809.178.750 | 5.340.232.839 | 29.305.094.795 | 15.649.418.963 | 15.379.227.385 | 21.886.335.029 | - | 278.369.487.761 |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i) | | | | | | | | (68.258.921.047) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | | | | 210.110.566.714 |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | | | | 16.836.372.411 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | | | | 193.274.194.303 |
| **Số cuối kỳ** | | | | | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 270.537.780.326 | 112.590.049.648 | 70.217.907.941 | 81.647.575.511 | 109.846.144.387 | 44.886.409.594 | - | 689.725.867.407 |
| Tài sản không phân bổ (ii) | | | | | | | | 1.354.950.642.160 |
| Tổng tài sản | | | | | | | | 2.044.676.509.567 |
| Công nợ bộ phận | 109.468.471.643 | 11.715.143.286 | 23.905.418.318 | 8.846.384.955 | 16.958.387.560 | 75.725.752.812 | - | 246.619.558.574 |
| Công nợ không phân bổ (iii) | | | | | | | | 482.386.935.023 |
| Tổng công nợ | | | | | | | | 729.006.493.597 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

*Đơn vị tính: VND*

| | Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp | Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm | Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự | Dịch vụ bảo vệ | Hoạt động khác | Loại trừ | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025** | | | | | | | |
| **Doanh thu** | | | | | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 341.360.180.336 | 45.136.683.703 | 92.125.003.893 | 66.025.575.206 | 117.216.188.525 | - | 661.863.631.663 |
| Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác | 4.399.373.237 | 11.810.767.016 | 5.995.712.376 | 44.834.180.142 | 40.694.077.244 | (107.734.110.015) | - |
| Tổng doanh thu thuần | 345.759.553.573 | 56.947.450.719 | 98.120.716.269 | 110.859.755.348 | 157.910.265.769 | (107.734.110.015) | 661.863.631.663 |
| **Kết quả** | | | | | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 118.631.074.953 | (540.566.535) | 24.470.216.905 | 21.075.624.142 | 20.111.312.484 | - | 183.747.661.949 |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i) | | | | | | | (22.838.490.289) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | | | 160.909.171.660 |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | | | 22.355.352.115 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | | | 138.553.819.545 |
| **Số đầu kỳ** | | | | | | | |
| Tài sản và công nợ | | | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 75.743.270.299 | 167.551.783.437 | 16.705.630.053 | 54.353.847.194 | 284.573.896.450 | - | 598.928.427.433 |
| Tài sản không phân bổ (ii) | | | | | | | 1.226.063.700.714 |
| Tổng tài sản | | | | | | | 1.824.992.128.147 |
| Công nợ bộ phận | 44.038.277.090 | 29.425.501.075 | 11.750.540.462 | 25.748.573.763 | 43.884.463.499 | - | 154.847.355.889 |
| Công nợ không phân bổ (iii) | | | | | | | 513.963.990.056 |
| Tổng công nợ | | | | | | | 668.811.345.945 |

(i) Thu nhập/(chi phí) chủ yếu không phân bổ bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, phần lãi trong công ty liên kết, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu ngắn hạn khác, các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả công nhân viên, quỹ khen thưởng, phúc lợi, một số khoản phải trả khác và các khoản vay.

## 33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty và các công ty con trong kỳ và tại ngày cuối kỳ 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 Cổ phần ROX Asset | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần VID Hưng Yên | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa | 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 Tin học - Điện tử Nam Định | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bắc Giang | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần ROX Signature | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần ROX Living | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần ROX Capital | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng toàn cầu ROX | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy | Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp |
| Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 | Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp |

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.

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên Công ty và các công ty con còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Mối quan hệ | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|
| **Bán hàng cung cấp dịch vụ** | | **186.811.127.894** | **16.533.864.578** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX | Công ty mẹ cấp cao nhất | 45.485.554.610 | 5.307.301.929 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng tập đoàn | 24.631.143.575 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam | Công ty trong cùng tập đoàn | 21.470.250.312 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP | Công ty trong cùng tập đoàn | 17.075.627.601 | - |
| Công ty Cổ phần ROX Living | Công ty trong cùng tập đoàn | 16.494.610.381 | 5.088.523.549 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa | Công ty trong cùng tập đoàn | 13.525.448.314 | - |
| Công ty Cổ phần ROX Signature | Công ty trong cùng tập đoàn | 12.319.588.099 | 3.752.518.756 |
| Công ty Cổ phần VID Hưng Yên | Công ty trong cùng tập đoàn | 8.101.897.632 | - |
| Công ty Cổ phần Năng lượng toàn cầu ROX | Công ty trong cùng tập đoàn | 4.890.464.153 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH | Công ty trong cùng tập đoàn | 4.875.760.758 | - |
| Các công ty khác | Các công ty trong cùng tập đoàn | 17.940.782.459 | 2.385.520.344 |
| **Mua hàng hóa dịch vụ** | | **49.251.139.615** | **3.258.247.310** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX | Công ty mẹ cấp cao nhất | 37.500.000.001 | 2.734.382.699 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong | Công ty trong cùng tập đoàn | 2.375.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH | Công ty trong cùng tập đoàn | 2.350.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng tập đoàn | 1.298.516.132 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa | Công ty trong cùng tập đoàn | 1.035.103.235 | - |
| Các công ty khác | Các công ty trong cùng tập đoàn | 4.692.520.247 | 523.864.611 |
| **Cổ tức đã trả** | | **20.716.082.035** | **17.531.046.500** |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm | Công ty mẹ | 19.284.151.000 | 17.531.046.500 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong | Công ty trong cùng tập đoàn | 729.710.500 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng tập đoàn | 550.389.068 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam | Công ty trong cùng tập đoàn | 151.831.467 | - |

*Đơn vị tính: VND*

| | Mối quan hệ | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|
| **Chi phí tài chính** | | **1.379.241.094** | - |
| Công ty Cổ phần ROX Living | Công ty trong cùng tập đoàn | 860.884.930 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam | Công ty trong cùng tập đoàn | 518.356.164 | - |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

*Đơn vị tính: VND*

| | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|---|
| **Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | | **128.946.958.985** | **51.028.725.727** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX | Công ty mẹ cấp cao nhất | 38.294.024.504 | 9.373.398.020 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng tập đoàn | 23.994.573.484 | 3.957.419.118 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP | Công ty trong cùng tập đoàn | 12.293.108.676 | 2.159.332.448 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa | Công ty trong cùng tập đoàn | 11.211.089.171 | 1.806.515.208 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam | Công ty trong cùng tập đoàn | 9.105.601.007 | 3.643.545.709 |
| Công ty Cổ phần ROX Living | Công ty trong cùng tập đoàn | 6.410.030.416 | 6.691.440.517 |
| Công ty Cổ phần VID Hưng Yên | Công ty trong cùng tập đoàn | 6.396.412.541 | 1.012.365.837 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH | Công ty trong cùng tập đoàn | 4.297.302.153 | 1.495.625.318 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng toàn cầu ROX | Công ty trong cùng tập đoàn | 4.134.410.511 | 2.054.607.666 |
| Công ty Cổ phần ROX Signature | Công ty trong cùng tập đoàn | 2.855.520.523 | 8.337.149.993 |
| Các công ty khác | Các công ty trong cùng tập đoàn | 9.954.885.999 | 10.497.325.893 |
| **Phải thu khác** | | **711.673.181** | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức | Công ty trong cùng tập đoàn | 696.173.181 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX | Công ty mẹ cấp cao nhất | 15.500.000 | - |

*Đơn vị tính: VND*

| | Mối quan hệ | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---|---|---|
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | **65.505.885.240** | **14.830.641.721** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX | Công ty mẹ cấp cao nhất | 40.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH | Công ty trong cùng tập đoàn | 8.143.300.000 | 5.544.300.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong | Công ty trong cùng tập đoàn | 5.912.500.000 | 3.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tin học - Điện tử Nam Định | Công ty trong cùng tập đoàn | 2.365.000.000 | 1.320.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bắc Giang | Công ty trong cùng tập đoàn | 2.365.000.000 | 1.320.000.000 |
| Các công ty khác | Các công ty trong cùng tập đoàn | 6.220.085.240 | 3.346.341.721 |
| **Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | | **459.724.992** | **341.975.870** |
| Công ty Cổ phần VID Hưng Yên | Công ty trong cùng tập đoàn | 274.093.092 | 294.918.370 |
| Các công ty khác | Các công ty trong cùng tập đoàn | 185.631.900 | 47.057.500 |
| **Chi phí phải trả ngắn hạn** | | **359.490.409** | **649.605.479** |
| Công ty Cổ phần ROX Living | Công ty trong cùng tập đoàn | 359.490.409 | 649.605.479 |

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và người quản lý khác như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Chức vụ | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| Bà Phạm Thị Vân Hà | Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18/04/2025, Miễn nhiệm ngày 2/10/2026) | - | - |
| Ông Trần Xuân Quảng | Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025) | - | 84.615.383 |
| Ông Nguyễn Văn Hiệp | Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 1.636.007.882 | 1.573.750.995 |
| Ông Bùi Quốc Khánh | Thành viên HĐQT | 153.846.150 | 161.538.458 |
| Bà Nguyễn Thị Yến | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | 157.142.854 | 149.999.997 |
| Ông Phan Khánh Toàn | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán | - | - |

Bà Phạm Thị Vân Hà, Ông Nguyễn Văn Hiệp, Ông Phan Khánh Toàn không nhận thù lao Hội đồng Quản trị tại Công ty Cổ phần ROX Key Holdings.

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 và Thông tư 43 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây) | Số đầu kỳ (được trình bày lại) | Trình bày lại |
|---|---|---|---|
| **Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất** | | | |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 12.420.030.574 | 13.487.530.574 | 1.067.500.000 |
| - Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | - | (1.067.500.000) | (1.067.500.000) |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn | 750.000.000 | - | (750.000.000) |
| - Phải thu ngắn hạn khác | 183.475.259.936 | 183.157.759.936 | (317.500.000) |
| - Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (22.382.363.302) | (21.314.863.302) | 1.067.500.000 |
| - Tài sản dài hạn | 926.277.638.534 | 923.610.971.866 | (2.666.666.668) |
| - Tài sản dài hạn khác | 77.113.126.459 | 74.446.459.791 | (2.666.666.668) |
| - Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 7.655.810.436 | 4.989.143.768 | (2.666.666.668) |
| - Tổng cộng tài sản | 1.827.658.794.815 | 1.824.992.128.147 | (2.666.666.668) |
| - Nợ phải trả | 671.478.012.613 | 668.811.345.945 | (2.666.666.668) |
| - Nợ ngắn hạn | 266.611.650.491 | 265.544.983.823 | (1.066.666.668) |
| - Phải trả cổ tức, lợi nhuận | - | 379.770.825 | 379.770.825 |
| - Phải trả ngắn hạn khác | 39.373.119.082 | 38.993.348.257 | (379.770.825) |
| - Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 58.000.000.000 | 56.933.333.332 | (1.066.666.668) |
| - Nợ dài hạn | 404.866.362.122 | 403.266.362.122 | (1.600.000.000) |
| - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 403.940.666.668 | 402.340.666.668 | (1.600.000.000) |
| - Tổng cộng nguồn vốn | 1.827.658.794.815 | 1.824.992.128.147 | (2.666.666.668) |
| **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất** | | | |
| - Chi phí đi vay | 44.355.236.449 | 44.991.902.509 | 636.666.060 |
| **Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất** | | | |
| - Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu) | 44.752.486.450 | 44.991.902.509 | 239.416.059 |
| - Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 193.177.008.507 | 193.416.424.566 | 239.416.059 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | (64.039.840.112) | (64.279.256.171) | (239.416.059) |

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

| NGƯỜI LẬP | KẾ TOÁN TRƯỞNG | NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hà | Trần Thị Thanh Hương | Nguyễn Văn Hiệp |