

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng

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@
trnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.30 15:36:13+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2



Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	3
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	4
Báo cáo tình hình tài chính riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 43

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 riêng của Công ty (sau đây gọi chung là "Công ty") 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, Báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Việt Sơn

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

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		1.124.219.490.877	931.715.395.802
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	20.197.337.845	10.391.633.740
111	1. Tiền		20.197.337.845	10.391.633.740
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	849.949.507.465	664.109.140.846
121	1. Chứng khoán kinh doanh		298.296.575.959	319.725.469.614
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		551.652.931.506	344.383.671.232
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		254.072.645.567	257.214.621.216
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	62.292.495.125	8.434.860.562
135	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	192.155.586.689	249.155.196.901
136	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(375.436.247)	(375.436.247)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		553.936.071.346	586.413.914.488
220	I. Tài sản cố định		997.188.841	1.158.244.876
221	1. Tài sản cố định hữu hình		25.912.624	43.421.503
222	- Nguyên giá		81.500.000	81.500.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.587.376)	(38.078.497)
227	2. Tài sản cố định vô hình		971.276.217	1.114.823.373
228	- Nguyên giá		1.302.808.570	1.302.808.570
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(331.532.353)	(187.985.197)
260	II. Đầu tư tài chính dài hạn	5	552.833.769.110	585.143.314.848
261	1. Đầu tư vào công ty con		301.036.445.805	298.571.445.805
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		170.000.000.000	-
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(18.202.676.695)	(15.428.130.957)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		100.000.000.000	302.000.000.000
270	III. Tài sản dài hạn khác		105.113.395	112.354.764
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		105.113.395	112.354.764
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.678.155.562.223	1.518.129.310.290

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (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		669.950.721.495	591.086.090.170
310	I. Nợ ngắn hạn		328.412.804.825	188.745.423.502
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	8	48.661.606.455	2.609.000.141
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	9	472.983.575	379.770.825
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	10	711.048.424	230.203.581
315	4. Phải trả người lao động		97.108.529	99.494.110
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	11	21.666.389.934	8.027.933.856
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	12	175.370.334.577	120.465.687.657
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	81.433.333.331	56.933.333.332
330	II. Nợ dài hạn		341.537.916.670	402.340.666.668
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	341.537.916.670	402.340.666.668
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	14	1.008.204.840.728	927.043.220.120
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		60.094.480.000	-
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		121.587.457.319	100.520.316.711
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.378.096.711	-
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		111.209.360.608	100.520.316.711
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.678.155.562.223	1.518.129.310.290

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Thanh Thủy

Trần Thị Thanh Hương



Nguyễn Văn Hiệp

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Kỳ trước (Trình bày lại)	Năm nay	Kỳ trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	16	18.446.947.698	4.347.079.844	55.009.912.394	13.626.055.026
10	2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		18.446.947.698	4.347.079.844	55.009.912.394	13.626.055.026
11	3. Giá vốn hàng bán	17	15.550.922.771	3.386.782.102	49.157.119.220	11.455.456.173
20	4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		2.896.024.927	960.297.742	5.852.793.174	2.170.598.853
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	18	44.423.033.614	14.144.761.520	148.579.761.504	201.327.931.620
23	6. Chi phí tài chính	19	13.346.361.841	10.049.298.243	42.072.915.612	47.773.283.843
24	Trong đó: Chi phí đi vay		11.127.441.327	11.428.615.220	33.272.175.357	42.326.037.321
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	558.702.187	71.041.486	1.150.278.458	1.322.077.318
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.413.994.513	4.984.719.533	111.209.360.608	154.403.169.312
31	9. Thu nhập khác		-	-	-	716.500
32	10. Chi phí khác		-	14.310	-	3.514.310
40	11. Lợi nhuận khác		-	(14.310)	-	(2.797.810)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.413.994.513	4.984.705.223	111.209.360.608	154.400.371.502
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	-	-	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		33.413.994.513	4.984.705.223	111.209.360.608	154.400.371.502

NGƯỜI LẬP


Nguyễn Thị Thanh Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Trần Thị Thanh Hương

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Nguyễn Văn Hiệp

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		111.209.360.608	154.400.371.502
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		161.056.035	103.484.678
03	- Các khoản dự phòng		2.774.545.738	2.930.813.645
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(115.529.577.409)	(112.989.048.232)
06	- Chi phí đi vay		33.272.175.357	42.326.037.321
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.887.560.329	86.771.658.914
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(166.858.024.351)	271.951.396.702
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		100.308.316.312	(24.959.714.296)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		7.241.369	(2.217.188.581)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		21.428.893.655	459.392.287.836
14	- Chi phí đi vay đã trả		(17.503.901.369)	(24.030.502.686)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(30.729.914.055)	766.907.937.889
	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		(172.800.000)	(587.646.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(339.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	21.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.465.000.000)	(19.600.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		110.260.317.135	112.035.268.993
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		107.622.517.135	(226.852.377.007)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	200.000.000.000
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		(29.586.898.975)	(27.228.124.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(67.086.898.975)	(541.528.124.500)

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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)
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.805.704.105	(1.472.563.618)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.391.633.740	12.742.726.413
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	20.197.337.845	11.270.162.795

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thanh Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Thanh Hương

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Văn Hiệp

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh 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 là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 25 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24 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 đầu thầu, Thẩm định giá ("Công ty TNPA")	100,00	99,9997	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech")	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")	100,00	99,99	Tầng 20, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quảng cáo và tiếp thị
5	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent ("Công ty TNTalent")	99,00	99,00	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 5. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng 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").

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

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

Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 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 là bên đi thuê

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

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.

3.9 Chi phí chờ phân bổ

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.11 Các khoản phải trả

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

3.12 Các khoản chi phí phải trả

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

3.13 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

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

3.14 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.17 *Chi phí bán hàng*

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

3.18 *Chi phí quản lý doanh nghiệp*

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

4 TIỀN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.197.337.845	10.391.633.740
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20.190.253.121	10.288.874.497
- Các ngân hàng khác	7.084.724	102.759.243
	20.197.337.845	10.391.633.740

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

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 (*)	298.296.575.959	744.023.200.000	-	319.725.469.614	580.320.000.000	-
		298.296.575.959	744.023.200.000	-	319.725.469.614	580.320.000.000	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (52.396.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 được xác định bằng trị giá của cổ phiếu tại thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày cuối có giao dịch trong tháng 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 làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở Thuyết minh số 13.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp tục)

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
Đầu tư ngắn hạn						
Cho vay (Thuyết minh số 22)	505.000.000.000	505.000.000.000	-	303.000.000.000	303.000.000.000	-
Lãi cho vay (Thuyết minh số 22)	46.652.931.506	46.652.931.506	-	41.383.671.232	41.383.671.232	-
	551.652.931.506	551.652.931.506	-	344.383.671.232	344.383.671.232	-
Đầu tư dài hạn						
Cho vay (Thuyết minh số 22)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	302.000.000.000	302.000.000.000	-
	100.000.000.000	100.000.000.000	-	302.000.000.000	302.000.000.000	-

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp tục)

c) 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
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty TNTech	209.300.000.000	209.300.000.000	-	209.300.000.000	209.300.000.000	-
- Công ty TNPM	37.421.445.805	37.421.445.805	-	37.421.445.805	37.421.445.805	-
- Công ty TNTalent	29.700.000.000	29.700.000.000	-	29.700.000.000	29.700.000.000	-
- Công ty Popplife	19.600.000.000	4.123.563.279	(15.476.436.721)	19.600.000.000	4.682.601.495	(14.917.398.505)
- Công ty TNPA	4.997.500.000	2.271.260.026	(2.726.239.974)	2.550.000.000	2.039.267.548	(510.732.452)
- Công ty Nhất Việt	5.000.000	5.000.000	-	-	-	-
- Công ty IMC	12.500.000	12.500.000	-	-	-	-
	301.036.445.805	282.833.769.110	(18.202.676.695)	298.571.445.805	283.143.314.848	(15.428.130.957)

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

Đầu tư vào đơn vị khác

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX Ipark Việt Nam (i)	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-
	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-

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

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

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%

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	62.292.495.125	-	8.434.860.562	-
	62.292.495.125	-	8.434.860.562	-

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	170.000.000.000	-
Phải thu từ gốc quản lý vốn tập trung	189.492.134.347	-	76.457.976.290	-
Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	2.141.955.037	-	2.262.137.291	-
Phải thu khác	521.497.305	(375.436.247)	435.083.320	(375.436.247)
	192.155.586.689	(375.436.247)	249.155.196.901	(375.436.247)
Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)	191.634.089.384	-	78.720.113.581	-

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

8 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ
Bên liên quan (Thuyết minh số 22)	42.677.417.896	1.512.285.238
Công ty Cổ phần Đầu tư Tiến An	5.509.789.699	-
Các người bán khác	474.398.860	1.096.714.903
	48.661.606.455	2.609.000.141

9 PHẢI TRẢ VỀ CỔ TÚC, LỢI NHUẬN

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND 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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	<i>Đơn vị tính: VND</i> Số phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	170.926.225	1.493.278.954	(1.445.502.262)	218.702.917
Thuế thu nhập cá nhân	59.277.356	1.041.368.016	(608.299.865)	492.345.507
	230.203.581	2.534.646.970	(2.053.802.127)	711.048.424

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ VND
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	16.913.315.482	2.861.168.767
Phí mượn tài sản đảm bảo	4.420.470.682	4.554.175.890
Chi phí phải trả khác	332.603.770	612.589.199
	21.666.389.934	8.027.933.856
<i>Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	672.449.979	962.565.049

12 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Phải trả về gốc và lãi điều chuyển quản lý vốn tập trung	175.013.911.012	120.149.708.850
Phải trả khác	356.423.565	315.978.807
	175.370.334.577	120.465.687.657
<i>Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	175.013.911.012	120.154.708.850

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

13 VAY

	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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

13. 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. (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. (ii) Số lượng cổ phiếu phát sinh (nếu có) từ việc MSB chi trả cổ tức bằng cổ phiếu hoặc chia/tách cổ phiếu trên số lượng cổ phiếu thể chấp.
TỔNG CỘNG	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)			

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

13. VAY (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu phát hành

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (*)	200.000.000.000	Kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2027. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm.	9,8%	(i) 52.396.000 cổ phiếu MSB của Công ty. (ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên
Chi phí phát hành trái phiếu	(662.083.331)			
TỔNG CỘNG	<u>199.337.916.669</u>			

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	<i>Đơn vị tính: VND</i> 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	-	4.916.369.251	776.807.952.660
Lãi trong kỳ	-	-	-	154.400.371.502	154.400.371.502
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(27.316.174.000)	(27.316.174.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	54.631.320.000	-	-	(54.631.320.000)	-
Số dư cuối kỳ	<u>600.954.800.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>-</u>	<u>77.369.246.753</u>	<u>903.892.150.162</u>
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	-	100.520.316.711	927.043.220.120
Lãi trong kỳ này	-	-	-	111.209.360.608	111.209.360.608
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(30.047.740.000)	(30.047.740.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	60.094.480.000	(60.094.480.000)	-
Số dư cuối kỳ	<u>600.954.800.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>60.094.480.000</u>	<u>121.587.457.319</u>	<u>1.008.204.840.728</u>

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.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

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

	Kỳ này	Đơn vị tính: VND 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

	Kỳ này	Đơn vị tính: VND 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.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty 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:

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Từ 1 năm trở xuống	913.921.344	913.921.344
Từ 1 năm đến 5 năm	2.056.323.024	2.741.764.032

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

16 DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	18.446.947.698	4.347.079.844	55.009.912.394	13.626.055.026
	18.446.947.698	4.347.079.844	55.009.912.394	13.626.055.026

17 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Giá vốn của dịch vụ quản lý đã cung cấp	15.550.922.771	3.386.782.102	49.157.119.220	11.455.456.173
	15.550.922.771	3.386.782.102	49.157.119.220	11.455.456.173

18 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.204.128.078	13.576.384.960	36.213.631.464	30.817.036.210
Lãi bán các khoản đầu tư và chứng khoán kinh doanh	31.517.167.945	-	31.517.167.945	88.318.900.945
Cổ tức được chia	-	-	79.329.029.465	80.237.042.241
Lãi quản lý vốn	701.737.591	568.376.560	1.519.932.630	1.954.952.224
	44.423.033.614	14.144.761.520	148.579.761.504	201.327.931.620

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	11.127.441.327	11.428.615.220	33.272.175.357	42.326.037.321
Dự phòng/(Hoàn nhập) đầu tư tài chính	188.115.039	(3.774.448.484)	2.774.545.738	2.930.813.645
Phí vay mượn tài sản đảm bảo	2.030.805.475	2.395.131.507	6.026.194.517	2.516.432.877
	13.346.361.841	10.049.298.243	42.072.915.612	47.773.283.843

20 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Chi phí nhân công	39.340.658	-	261.318.675	246.417.412
Chi phí khác	519.361.529	71.041.486	888.959.783	1.075.659.906
	558.702.187	71.041.486	1.150.278.458	1.322.077.318

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

21.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	<i>Đơn vị tính: VND</i> Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.413.994.513	4.984.705.223	111.209.360.608	154.400.371.502
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	6.682.798.903	996.941.044	22.241.872.122	30.880.074.300
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):	(6.682.798.903)	(996.941.044)	(22.241.872.122)	(30.880.074.300)
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	(15.865.805.893)	(16.047.408.448)
- Chi phí không được khấu trừ thuế	-	2.862	-	702.862
- Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế chuyển sang năm sau	(306.732.674)	(996.943.906)	-	10.690.804.948
- Chênh lệch giữa kế toán và thuế từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh	(5.055.692.684)	-	(5.055.692.684)	(25.524.173.662)
- Chuyển lỗ	(1.320.373.545)	-	(1.320.373.545)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-

21.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.3 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

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

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	Đơn vị tính: VND
		VND	VND	VND	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2026
2022	2027	39.179.555.660	(6.601.867.723)	-	32.577.687.937
2023	2028	24.656.497.412	-	-	24.656.497.412
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
		106.345.719.997	(6.601.867.723)	-	99.743.852.274

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

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

22 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 bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty 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 TNPM	Công ty con
Công ty TNPA	Công ty con
Công ty TNTech	Công ty con
Công ty TNTalent	Công ty con
Công ty Popplife	Công ty con
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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.	

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty 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		55.009.912.394	13.581.959.952
Công ty TNPM	Công ty con	29.783.229.107	7.714.657.435
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	13.654.440.084	1.881.355.982
Công ty TNTalent	Công ty con	6.668.050.772	619.186.753
Công ty TNTech	Công ty con	2.809.828.952	1.045.617.335
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	1.856.063.528	2.321.142.447
Công ty Popplife	Công ty con	238.299.951	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		40.662.767.161	2.896.542.071
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	37.500.000.001	-
Công ty TNTech	Công ty con	1.460.293.444	330.095.156
Công ty Popplife	Công ty con	1.360.471.971	1.883.487.457
Công ty TNTalent	Công ty con	262.827.905	562.073.649
Công ty TNPM	Công ty con	69.369.219	81.111.349
Công ty TNPA	Công ty con	9.804.621	39.774.460
Cổ tức, lợi nhuận được chia		79.329.029.465	80.237.042.241
Công ty TNPM	Công ty con	79.297.779.465	80.237.042.241
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	31.250.000	-
Nhận điều chuyển vốn tập trung		586.228.486.958	734.561.297.805
Công ty TNPM	Công ty con	254.212.645.015	227.762.661.506
Công ty Popplife	Công ty con	180.975.889.897	-
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	58.640.582.198	98.574.196.626
Công ty TNTech	Công ty con	38.830.365.236	73.120.953.023
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	32.000.000.000	314.000.000.000
Công ty TNPA	Công ty con	16.069.004.612	16.103.486.650
Công ty TNTalent	Công ty con	5.500.000.000	5.000.000.000
Chuyển tiền vốn tập trung		645.070.000.000	764.516.871.143
Công ty Popplife	Công ty con	222.000.000.000	-
Công ty TNPM	Công ty con	158.200.000.000	268.465.009.355
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	93.500.000.000	119.308.861.788
Công ty TNTech	Công ty con	68.850.000.000	36.415.000.000
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	66.300.000.000	294.910.000.000
Công ty TNPA	Công ty con	23.200.000.000	21.618.000.000
Công ty TNTalent	Công ty con	13.020.000.000	23.800.000.000

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

		Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động tài chính		37.720.480.574	31.137.901.968
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	15.617.095.891	10.122.864.466
Công ty TNPM	Công ty con	14.001.534.245	13.436.892.732
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	6.932.446.964	6.788.949.644
Công ty Popplife	Công ty con	567.349.469	-
Công ty TNTech	Công ty con	446.752.921	641.236.022
Công ty TNPA	Công ty con	155.301.084	147.959.104
Chi phí tài chính		1.395.514.910	512.544.221
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	860.884.930	359.490.411
Công ty TNPM	Công ty con	323.703.460	96.665.501
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	197.662.959	-
Công ty TNTalent	Công ty con	13.263.561	46.173.698
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	-	10.214.611
Chuyển tiền cho vay		-	302.000.000.000
Công ty TNPM	Công ty con	-	41.000.000.000
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	-	261.000.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		62.292.495.125	8.434.860.562
Công ty TNPM	Công ty con	32.607.614.851	3.032.918.531
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	16.671.776.106	2.334.971.060
Công ty TNTalent	Công ty con	8.429.840.368	1.094.984.519
Công ty TNTech	Công ty con	3.090.811.847	862.477.326
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	1.181.817.424	1.061.004.544
Công ty Popplife	Công ty con	262.129.947	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn	48.504.582	48.504.582
Phải thu về gốc cho vay ngắn hạn và lãi cho vay		551.652.931.506	344.383.671.232
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	291.433.315.070	14.816.219.179
Công ty TNPM	Công ty con	148.001.534.245	210.767.452.054
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	112.218.082.191	118.799.999.999
Phải thu về gốc cho vay dài hạn		100.000.000.000	302.000.000.000
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	-	261.000.000.000
Công ty TNPM	Công ty con	100.000.000.000	41.000.000.000

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

		Đơn vị tính: VND	
	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khác		191.634.089.384	78.720.113.581
Công ty Popplife	Công ty con	79.178.462.436	37.587.002.864
Công ty TNTech	Công ty con	49.407.944.345	19.341.670.944
Công ty Nhất Việt	Công ty con gián tiếp	46.623.682.886	11.806.950.663
Công ty TNPA	Công ty con	16.336.915.608	9.050.619.136
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	87.084.109	525.515.536
Công ty TNPM	Công ty con	-	408.354.438
Phải trả người bán ngắn hạn		42.677.417.896	1.512.285.238
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	40.500.000.000	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	1.266.100.000	-
Công ty TNTech	Công ty con	521.240.484	831.337.277
Công ty TNTalent	Công ty con	201.978.928	253.967.738
Công ty Popplife	Công ty con	161.710.832	402.922.632
Công ty TNPM	Công ty con	15.798.661	24.057.591
Công ty TNPA	Công ty con	10.588.991	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		672.449.979	962.565.049
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	359.490.409	649.605.479
Công ty TNTalent	Công ty con	312.959.570	312.959.570
Phải trả ngắn hạn khác		175.013.911.012	120.154.708.850
Công ty TNPM	Công ty con	124.200.772.156	27.737.656.623
Công ty IMC	Công ty con gián tiếp	50.684.540.391	84.786.877.432
Công ty TNTalent	Công ty con	123.438.356	-
Công ty TNTech	Công ty con	5.160.109	7.630.174.795

12/10/2026

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước 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.

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Số đầu kỳ (được trình bày lại)	Đơn vị tính: VND Trình bày lại
Báo cáo tình hình tài chính riêng			
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	319.725.469.614	664.109.140.846	344.383.671.232
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	344.383.671.232	344.383.671.232
- Các khoản phải thu ngắn hạn	601.598.292.448	257.214.621.216	(344.383.671.232)
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	303.000.000.000	-	(303.000.000.000)
- Phải thu ngắn hạn khác	290.538.868.133	249.155.196.901	(41.383.671.232)
- Tài sản dài hạn	589.080.581.156	586.413.914.488	(2.666.666.668)
- Các khoản phải thu dài hạn	302.000.000.000	-	(302.000.000.000)
- Phải thu cho vay dài hạn	302.000.000.000	-	(302.000.000.000)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	302.000.000.000	302.000.000.000
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	2.779.021.432	112.354.764	(2.666.666.668)
- Tổng cộng tài sản	1.520.795.976.958	1.518.129.310.290	(2.666.666.668)
- Nợ phải trả	593.752.756.838	591.086.090.170	(2.666.666.668)
- Nợ ngắn hạn	189.812.090.170	188.745.423.502	(1.066.666.668)
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	379.770.825	379.770.825
- Phải trả ngắn hạn khác	120.845.458.482	120.465.687.657	(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	403.940.666.668	402.340.666.668	(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	1.520.795.976.958	1.518.129.310.290	(2.666.666.668)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
- Chi phí đi vay	41.689.371.261	42.326.037.321	636.666.060
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng			
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	42.086.621.262	42.326.037.321	239.416.059
- Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	86.512.260.412	86.771.658.914	259.398.502
- Tăng, giảm các khoản phải trả	(24.720.298.237)	(24.959.714.296)	(239.416.059)
- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	766.887.955.446	766.907.937.889	19.982.443
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia	112.055.251.436	112.035.268.993	(19.982.443)
- Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(226.832.394.564)	(226.852.377.007)	(19.982.443)

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. 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 riêng của Công ty.

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thanh Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Thanh Hương

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Văn Hiệp