BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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: 2026.04.29 16:13:32 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	02
Báo cáo của Hội đồng quản trị	03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 28
Báo cáo tình hình tài chính riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07 - 08
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	09 - 28

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings 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 cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là quản lý các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác đã đăng ký.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên Ban Điều hành trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là:

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 vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Hiệp.

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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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. Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị

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

Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**792.931.282.042**	**931.715.395.802**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**11.378.559.957**	**10.391.633.740**
111	1. Tiền		11.378.559.957	10.391.633.740
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**676.043.387.420**	**664.109.140.846**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		319.725.469.614	319.725.469.614
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		356.317.917.806	344.383.671.232
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**105.503.408.909**	**257.214.621.216**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	23.601.580.428	8.434.860.562
135	2. Phải thu ngắn hạn khác	6	82.277.264.728	249.155.196.901
136	3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(375.436.247)	(375.436.247)
160	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**5.925.756**	**-**
163	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.925.756	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**749.630.972.503**	**586.413.914.491**
220	**I. Tài sản cố định**		**1.103.264.005**	**1.158.244.876**
221	1. Tài sản cố định hữu hình		36.289.684	43.421.503
222	*- Nguyên giá*		81.500.000	81.500.000
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(45.210.316)	(38.078.497)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.066.974.321	1.114.823.373
228	*- Nguyên giá*		1.302.808.570	1.302.808.570
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(235.834.249)	(187.985.197)
260	**II. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**748.421.445.805**	**585.143.314.848**
261	1. Đầu tư vào công ty con		298.571.445.805	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		(22.150.000.000)	(15.428.130.957)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		302.000.000.000	302.000.000.000
270	**III. Tài sản dài hạn khác**		**106.262.693**	**112.354.767**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		106.262.693	112.354.767
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.542.562.254.545**	**1.518.129.310.293**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**620.416.925.023**	**591.086.090.173**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**238.177.175.018**	**188.745.423.502**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	7	15.386.308.910	2.609.000.141
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		379.770.825	379.770.825
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	8	495.546.298	230.203.581
315	4. Phải trả người lao động		141.218.197	99.494.110
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	9	12.319.669.747	8.027.933.856
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	10	140.521.327.709	120.465.687.657
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11	68.933.333.332	56.933.333.332
330	**II. Nợ dài hạn**		**382.239.750.005**	**402.340.666.671**
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11	382.239.750.005	402.340.666.671
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**12**	**922.145.329.522**	**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
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		95.622.426.113	100.520.316.711
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		100.520.316.711	-
420b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		(4.897.890.598)	100.520.316.711
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.542.562.254.545**	**1.518.129.310.293**

Nguyễn Thị Thanh Thủy	**Trần Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Văn Hiệp**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
01	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	**14**	**17.387.120.697**	**4.644.159.798**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**17.387.120.697**	**4.644.159.798**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**15**	**(15.103.143.412)**	**(4.041.207.479)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.283.977.285**	**602.952.319**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	16	12.115.183.888	94.888.440.881
23	6. Chi phí tài chính	17	(17.741.213.614)	(24.648.259.377)
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(9.032.687.036)*	*(19.398.687.074)*
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(1.555.838.157)	(529.456.621)
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(4.897.890.598)**	**70.313.677.202**
31	9. Thu nhập khác		-	716.500
32	10. Chi phí khác		-	(3.500.000)
40	**11. Lợi nhuận khác**		**-**	**(2.783.500)**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(4.897.890.598)**	**70.310.893.702**
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19	-	-
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(4.897.890.598)**	**70.310.893.702**

Nguyễn Thị Thanh Thủy	**Trần Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Văn Hiệp**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(4.897.890.598)***	***70.310.893.702***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.980.871	20.813.870
03	- Các khoản dự phòng		6.721.869.043	5.075.966.855
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(12.115.183.888)	(6.569.539.936)
06	- Chi phí đi vay		9.032.687.036	19.398.687.074
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(1.203.537.536)***	***88.236.821.565***
09	- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu		151.480.949.472	(283.888.150.141)
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		35.081.673.160	(19.768.981.561)
12	- Giảm/(Tăng) chi phí chờ phân bổ		6.092.074	(42.572.144)
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		-	459.392.287.836
14	- Chi phí đi vay đã trả		(6.283.525.346)	(19.539.758.337)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***179.081.651.824***	***224.389.647.218***
	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		-	(396.800.000)
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(170.000.000.000)	(9.800.000.000)
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	274.799.275.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		405.274.393	8.795.789.957
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(169.594.725.607)***	***273.398.264.957***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(8.500.000.000)	(505.800.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(8.500.000.000)***	***(505.800.000.000)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		986.926.217	(8.012.087.825)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.391.633.740	12.742.726.413
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	11.378.559.957	4.730.638.588

Nguyễn Thị Thanh Thủy	**Trần Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Văn Hiệp**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

1 THÔNG TIN VỀ 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 cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là quản lý các khoản đầu tư tài chính và các hoạt động kinh doanh khác đã đăng ký.

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, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 31 tháng 03 năm 2026 là 22 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 20 người).

Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có 5 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con 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, Việt Nam	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")	51%	51%	Tầng 24, Tòa tháp A, Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech")	99,76%	99,75%	Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	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, Việt Nam	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
5	Công ty Cổ phần Popplife ("Công ty Popplife")	98%	99,99%	Tầng 20, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ quảng cáo và tiếp thị

Tại ngày 31 tháng 03 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 được đầu tư gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con gián tiếp 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")	99,75%	98,87%	Số 60 Nguyễn Khuyến, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC ("Công ty IMC")	99,75%	98,87%	Lô số 7 Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, Xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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 4. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần 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") và được lập 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 Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.5 Đơn vị tiền tệ 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).

2.6 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 và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí có liên quan khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định là chi phí mua và các chi phí có liên quan theo phương pháp thực tế đích danh.

2.8 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 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 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 phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên 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.

2.9 Tài sản cố định hữu hình

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 vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 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.

2.10 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.

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.

2.11 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 sử dụng như dự kiến.

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.

2.12 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:

Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm

2.13 Chi phí 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.

2.14 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.

2.15 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

2.16 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 và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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 cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

2.17 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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.

2.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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.

2.20 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. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước 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

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

2.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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.

2.22 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.

2.23 Các bên liên quan

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	11.378.559.957	10.391.633.740
	11.378.559.957	**10.391.633.740**

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	11.275.933.712	10.288.874.497
- Các ngân hàng khác	102.626.245	102.759.243
	11.378.559.957	**10.391.633.740**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026			01/01/2026 (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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn						
Cho vay	303.000.000.000	303.000.000.000	-	303.000.000.000	303.000.000.000	-
Lãi cho vay	53.317.917.806	53.317.917.806	-	41.383.671.232	41.383.671.232	-
	356.317.917.806	**356.317.917.806**	**-**	**344.383.671.232**	**344.383.671.232**	**-**
Đầu tư dài hạn						
Cho vay	302.000.000.000	302.000.000.000	-	302.000.000.000	302.000.000.000	-
	302.000.000.000	**302.000.000.000**	**-**	**302.000.000.000**	**302.000.000.000**	**-**

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/03/2026			01/01/2026		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	MSB (i)	319.725.469.614	540.540.000.000	-	319.725.469.614	580.320.000.000	-
		319.725.469.614	**540.540.000.000**	**-**	**319.725.469.614**	**580.320.000.000**	**-**

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (46.800.000 cổ phiếu) tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 46.800.000 cổ phiếu) được xác định bằng trị giá của cổ phiếu vào thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán, với giá trị là 11.550 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.400 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 46.800.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở thuyết minh số 11.

c) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**298.571.445.805**	**(*)**	**(22.150.000.000)**	**298.571.445.805**	**(*)**	**(15.428.130.957)**
- Công ty TNTech	209.300.000.000	(*)	-	209.300.000.000	(*)	-
- Công ty TNTalent	29.700.000.000	(*)	-	29.700.000.000	(*)	-
- Công ty TNPM	37.421.445.805	(*)	-	37.421.445.805	(*)	-
- Công ty TNPA	2.550.000.000	(*)	(2.550.000.000)	2.550.000.000	(*)	(510.732.452)
- Công ty Popplife	19.600.000.000	(*)	(19.600.000.000)	19.600.000.000	(*)	(14.917.398.505)
Đầu tư vào đơn vị khác	**170.000.000.000**	**(*)**	**-**	**-**	**(*)**	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX Ipark Việt Nam (i)	170.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
	468.571.445.805	**-**	**(22.150.000.000)**	**298.571.445.805**	**-**	**(15.428.130.957)**

(i) 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:

	31/03/2026		01/01/2026	
Tên công ty nhận đầu tư	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 đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh số 19)	23.601.580.428	-	8.434.860.562	-
	23.601.580.428	**-**	**8.434.860.562**	**-**

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	170.000.000.000	-
Phải thu từ gốc quản lý vốn tập trung	79.649.127.019	-	76.457.976.290	-
Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	2.193.918.389	-	2.262.137.291	-
Phải thu khác	434.219.320	(375.436.247)	435.083.320	(375.436.247)
	82.277.264.728	**(375.436.247)**	**249.155.196.901**	**(375.436.247)**
Trong đó: Bên liên quan				
(Thuyết minh số 19)	81.819.984.801	-	78.720.113.581	-

7 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh số 19)	15.054.202.840	15.054.202.840	1.512.285.238	1.512.285.238
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	-	-	644.629.630	644.629.630
Các người bán khác	332.106.070	332.106.070	452.085.273	452.085.273
	15.386.308.910	**15.386.308.910**	**2.609.000.141**	**2.609.000.141**

8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	170.926.225	669.503.201	(344.883.128)	495.546.298
Thuế thu nhập cá nhân	59.277.356	426.459.752	(485.737.108)	-
	230.203.581	**1.095.962.953**	**(830.620.236)**	**495.546.298**

9 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	5.211.247.123	2.861.168.767
Phí mượn tài sản đảm bảo	6.540.833.425	4.554.175.890
Chi phí phải trả khác	567.589.199	612.589.199
	12.319.669.747	**8.027.933.856**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	933.413.697	649.605.479

10 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả về gốc và lãi điều chuyển quản lý vốn tập trung	140.209.420.703	120.149.708.850
Phải trả khác	311.907.006	315.978.807
	140.521.327.709	**120.465.687.657**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	140.214.420.703	120.154.708.850

11 VAY

	01/01/2026 (Trình bày lại)		Trong kỳ		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (i)	56.933.333.332	56.933.333.332	20.500.000.000	8.500.000.000	68.933.333.332	68.933.333.332
	56.933.333.332	**56.933.333.332**	**20.500.000.000**	**8.500.000.000**	**68.933.333.332**	**68.933.333.332**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn (i)	203.400.000.003	203.400.000.003	-	20.500.000.000	182.900.000.003	182.900.000.003
Trái phiếu thường (ii)	198.940.666.668	198.940.666.668	399.083.334	-	199.339.750.002	199.339.750.002
	402.340.666.671	**402.340.666.671**	**399.083.334**	**20.500.000.000**	**382.239.750.005**	**382.239.750.005**

(i) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tại các ngân hàng thương mại cổ phần có tài sản đảm bảo là 51.800.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 251.833.333.335 VND) với kỳ hạn trả nợ nhiều lần theo lịch trả nợ của ngân hàng cho vay, lãi suất linh hoạt được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần.

(ii) Số dư cuối kỳ là giá trị 2.000 trái phiếu mã TN1H2427001 với tài sản đảm bảo là 46.800.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2027. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm với lãi suất cố định là 9,8%/năm.

12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ trước	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**4.916.369.251**	**776.807.952.660**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	(5.245.125.403)	(5.245.125.403)
Số dư cuối kỳ trước	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**(328.756.152)**	**771.562.827.257**
Số dư đầu kỳ này	**600.954.800.000**	**225.568.103.409**	**100.520.316.711**	**927.043.220.120**
Lỗ trong kỳ này	-	-	(4.897.890.598)	(4.897.890.598)
Số dư cuối kỳ này	**600.954.800.000**	**225.568.103.409**	**95.622.426.113**	**922.145.329.522**

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000
- Vốn góp cuối kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000

c) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.095.480	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.095.480	54.632.348
- *Cổ phiếu phổ thông*	*60.095.480*	*54.632.348*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.095.480	54.632.348
- *Cổ phiếu phổ thông*	*60.095.480*	*54.632.348*

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

13 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

Công ty và các công ty con đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	913.921.344	913.921.344
Từ 1 năm đến 5 năm	2.513.283.696	2.741.764.032

14 DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	17.387.120.697	4.644.159.798
	17.387.120.697	**4.644.159.798**

15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ quản lý đã cung cấp	15.103.143.412	4.041.207.479
	15.103.143.412	**4.041.207.479**

16 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.115.183.888	6.569.539.936
Lãi bán các khoản đầu tư	-	88.318.900.945
	12.115.183.888	**94.888.440.881**

17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	9.032.687.036	19.398.687.074
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.721.869.043	5.075.966.855
Chi phí tài chính khác	1.986.657.535	173.605.448
	17.741.213.614	**24.648.259.377**

18 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.531.273.964	366.480.590
Chi phí khác bằng tiền	24.564.193	162.976.031
	1.555.838.157	**529.456.621**

19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2024: 20%).

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.

19.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.897.890.598)	70.310.893.702
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	-	14.062.178.740
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(14.062.178.740)
- *Lỗ năm trước chuyển sang*	-	*(14.062.878.740)*
- *Các khoản khác*	-	*700.000*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**

19.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận 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.

19.3 *Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận*

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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 khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 3 năm 2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 3 năm 2026
		VND	VND	VND	VND
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.656.497.412	-	-	24.656.497.412
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
2026	2031	4.897.890.598	-	-	4.897.890.598
		111.243.610.595	**-**	**-**	**111.243.610.595**

(i) Lỗ tính thuế của Công ty 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 tính thuế lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

20 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty 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 con có cùng 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
Công ty IMC	Công ty con
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến ngày 30/12/2025)
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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn

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 còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ		**17.387.120.697**	**4.644.159.798**
Công ty TNPM	Công ty con	9.513.733.642	3.622.444.643
Công ty Nhất Việt	Công ty con	599.190.823	1.021.715.155
Công ty IMC	Công ty con	4.276.772.338	-
Công ty TNTalent	Công ty con	2.088.553.701	-
Công ty TNTech	Công ty con	908.870.193	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		**12.810.271.480**	**472.163.992**
Công ty Popplife	Công ty con	652.063.773	455.235.433
Công ty TNPM	Công ty con	21.721.016	16.928.559
Công ty TNTalent	Công ty con	56.954.300	-
Công ty TNTech	Công ty con	505.458.317	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	11.574.074.074	-

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:

	Mối quan hệ	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Nhận điều chuyển vốn tập trung		**162.748.179.843**	**141.373.701.497**
Công ty TNPM	Công ty con	16.825.082.223	62.961.620.868
Công ty TNTech	Công ty con	4.876.036.903	24.427.770.309
Công ty Nhất Việt	Công ty con	15.429.002.134	35.349.445.894
Công ty TNPA	Công ty con	4.083.253.236	3.634.864.426
Công ty IMC	Công ty con	10.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Popplife	Công ty con	106.034.805.347	-
Công ty TNTalent	Công ty con	5.500.000.000	-
Thanh toán vốn tập trung		**146.160.000.000**	**443.253.289.640**
Công ty TNPM	Công ty con	29.000.000.000	98.311.000.000
Công ty Nhất Việt	Công ty con	29.800.000.000	39.314.289.640
Công ty TNTech	Công ty con	26.950.000.000	8.640.000.000
Công ty TNPA	Công ty con	8.410.000.000	7.988.000.000
Công ty IMC	Công ty con	11.000.000.000	273.400.000.000
Công ty TNTalent	Công ty con	9.400.000.000	15.600.000.000
Công ty Popplife	Công ty con	31.600.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		**12.111.314.291**	**6.562.045.390**
Công ty TNPA	Công ty con	38.245.238	63.322.316
Công ty TNPM	Công ty con	4.615.890.410	3.823.149.287
Công ty Nhất Việt	Công ty con	2.235.201.278	2.230.809.763
Công ty TNTech	Công ty con	73.484.214	235.961.629
Công ty IMC	Công ty con	5.148.493.151	208.802.395
Chi phí tài chính		**427.262.332**	**58.991.739**
Công ty Nhất Việt	Công ty con	-	10.214.611
Công ty TNPM	Công ty con	29.374.797	28.549.731
Công ty TNTalent	Công ty con	9.445.205	20.227.397
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	283.808.218	-
Công ty IMC	Công ty con	104.634.112	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**23.601.580.428**	**8.434.860.562**
Công ty IMC	Công ty con	6.337.665.969	2.334.971.060
Công ty Nhất Việt	Công ty con	659.109.906	1.061.004.544
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty con	48.504.582	48.504.582
Công ty TNPM	Công ty con	11.682.502.832	3.032.918.531
Công ty TNTalent	Công ty con	3.392.393.590	1.094.984.519
Công ty TNTech	Công ty con	1.481.403.549	862.477.326
Phải thu về gốc cho vay ngắn hạn và lãi cho vay		**356.317.917.806**	**344.383.671.232**
Công ty TNPM	Công ty con	215.383.342.464	210.767.452.054
Công ty IMC	Công ty con	19.964.712.330	14.816.219.179
Công ty Nhất Việt	Công ty con	120.969.863.012	118.799.999.999
Phải thu về cho vay dài hạn		**302.000.000.000**	**302.000.000.000**
Công ty TNPM	Công ty con	41.000.000.000	41.000.000.000
Công ty IMC	Công ty con	261.000.000.000	261.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		**81.819.984.801**	**78.720.113.581**
Công ty TNPM	Công ty con	540.121.496	408.354.438
Công ty TNTech	Công ty con	41.089.003.971	19.341.670.944
Công ty Nhất Việt	Công ty con	26.243.286.794	11.806.950.663
Công ty TNPA	Công ty con	13.415.611.138	9.050.619.136
Công ty IMC	Công ty con	525.515.536	525.515.536
Công ty Popplife	Công ty con	6.445.866	37.587.002.864
Phải trả ngắn hạn khác		**140.214.420.703**	**120.154.708.850**
Công ty TNPM	Công ty con	15.723.880.701	27.737.656.623
Công ty TNTech	Công ty con	5.160.109	7.630.174.795
Công ty IMC	Công ty con	83.891.511.544	84.786.877.432
Công ty TNTalent	Công ty con	3.739.620.000	-
Công ty Popplife	Công ty con	36.854.248.349	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**15.054.202.840**	**1.512.285.238**
Công ty Popplife	Công ty con	847.800.474	402.922.632
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	12.500.000.000	-
Công ty TNPM	Công ty con	19.071.850	24.057.591
Công ty TNTalent	Công ty con	314.798.038	253.967.738
Công ty TNTech	Công ty con	1.372.532.478	831.337.277
Chi phí phải trả ngắn hạn		**933.413.697**	**649.605.479**
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	933.413.697	649.605.479

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

	Chức vụ	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 18/04/2025)	-	-
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)	-	69.230.768
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	862.852.946	646.185.360
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	61.538.460	69.230.768
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	71.428.570	64.285.713
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 từ chối nhận thù lao Hội đồng quản trị tại Công ty Cổ phần ROX Key Holdings.

23 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính này.

Ban Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 căn cứ Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng này được Công ty điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính riêng năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính riêng				
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	319.725.469.614	664.109.140.846	344.383.671.232
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	344.383.671.232	344.383.671.232
- Các khoản phải thu ngắn hạn	130	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	135	290.538.868.133	249.155.196.901	(41.383.671.232)
- Tài sản dài hạn	200	589.080.581.156	586.413.914.491	(2.666.666.665)
- Các khoản phải thu dài hạn	210	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	265	-	302.000.000.000	302.000.000.000
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	2.779.021.432	112.354.767	(2.666.666.665)
- Tổng cộng tài sản	280	1.520.795.976.958	1.518.129.310.293	(2.666.666.665)
- Nợ phải trả	300	593.752.756.838	591.086.090.173	(2.666.666.665)
- Nợ ngắn hạn	310	189.812.090.170	188.745.423.502	(1.066.666.668)
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	58.000.000.000	56.933.333.332	(1.066.666.668)
- Nợ dài hạn	330	403.940.666.668	402.340.666.671	(1.599.999.997)
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	403.940.666.668	402.340.666.671	(1.599.999.997)
- Tổng cộng nguồn vốn	440	1.520.795.976.958	1.518.129.310.293	(2.666.666.665)

Nguyễn Thị Thanh Thủy	Trần Thị Thanh Hương	Nguyễn Văn Hiệp
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026