BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 16:12:59 +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 hợp nhất	04 - 41
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

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 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, 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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT
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**		**781.203.242.574**	**901.381.156.281**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**40.345.556.232**	**50.998.554.644**
111	1. Tiền		39.994.515.428	50.649.144.385
112	2. Các khoản tương đương tiền		351.040.804	349.410.259
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**442.555.054.777**	**442.538.161.188**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		430.118.130.614	430.118.130.614
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		13.186.924.163	13.170.030.574
124	3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(750.000.000)	(750.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**235.361.724.762**	**358.862.899.192**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	230.405.283.182	184.089.591.601
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	14.120.974.951	12.930.410.957
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	12.467.829.931	183.475.259.936
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(21.632.363.302)	(21.632.363.302)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**53.524.833.778**	**39.808.451.757**
141	1. Hàng tồn kho		53.524.833.778	39.808.451.757
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.416.073.025**	**9.173.089.500**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	8.246.984.058	8.836.298.607
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	309.920.728	299.808.334
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	859.168.239	36.982.559

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
			VND	VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.104.678.523.141**	**923.610.971.869**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**3.992.550.350**	**4.358.135.750**
215	1. Phải thu dài hạn khác		3.992.550.350	4.358.135.750
220	**II. Tài sản cố định**		**55.508.207.634**	**58.269.211.346**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.475.221.187	25.846.567.889
222	*- Nguyên giá*		83.292.213.603	83.292.213.603
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(59.816.992.416)	(57.445.645.714)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	32.032.986.447	32.422.643.457
228	*- Nguyên giá*		73.932.351.557	73.512.196.158
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(41.899.365.110)	(41.089.552.701)
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**		**449.139.604**	**530.859.604**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		449.139.604	530.859.604
260	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**972.714.376.845**	**786.006.305.375**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		802.714.376.845	786.006.305.375
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		204.500.000.000	34.500.000.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**72.014.248.708**	**74.446.459.794**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	5.859.679.906	4.989.143.771
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		393.001.660	321.123.067
279	3. Lợi thế thương mại	13	65.761.567.142	69.136.192.956
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.885.881.765.715**	**1.824.992.128.150**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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**		**720.241.179.622**	**668.811.345.948**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**337.062.722.443**	**265.544.983.823**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	86.512.089.501	84.173.486.577
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	13.797.290.413	7.834.820.084
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		379.770.825	379.770.825
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	11.210.367.107	27.054.571.820
315	5. Phải trả người lao động		266.866.194	16.706.209.659
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	23.125.524.082	18.903.648.188
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		2.280.612.488	1.915.590.775
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	18	36.906.664.195	38.993.348.257
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	149.933.333.332	56.933.333.332
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.650.204.306	12.650.204.306
330	**II. Nợ dài hạn**		**383.178.457.179**	**403.266.362.125**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		869.807.174	856.795.454
338	2. Phải trả dài hạn khác	18	68.900.000	68.900.000
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	382.239.750.005	402.340.666.671
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**1.165.640.586.093**	**1.156.180.782.202**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		600.954.800.000	600.954.800.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		600.954.800.000	600.954.800.000
412	2. Thặng dư vốn		225.568.103.409	225.568.103.409
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		13.860.000.000	13.860.000.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.152.135.524	9.152.135.524
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		314.777.848.553	301.700.101.565
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		301.315.095.628	34.785.714.780
420b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		13.462.752.925	266.914.386.785
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.327.698.607	4.945.641.704
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.885.881.765.715**	**1.824.992.128.150**

Nguyễn Thị Thu Hà	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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**291.513.265.954**	**189.626.273.517**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**291.513.265.954**	**189.626.273.517**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**24**	**(227.450.233.593)**	**(148.133.974.842)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**64.063.032.361**	**41.492.298.675**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	136.531.299	89.191.090.469
23	6. Chi phí tài chính	26	(10.875.889.631)	(21.032.041.156)
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*(8.889.232.096)*	*(19.334.473.353)*
25	7. Chi phí bán hàng	27	(740.350.949)	(1.609.326.420)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(54.791.833.306)	(25.277.527.863)
27	9. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		16.708.071.470	(3.020.465.761)
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**14.499.561.244**	**79.744.027.944**
31	11. Thu nhập khác		167.913.034	206.369.377
32	12. Chi phí khác		(476.027.110)	(212.998.479)
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(308.114.076)**	**(6.629.102)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.191.447.168**	**79.737.398.842**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(4.253.521.870)	(3.002.470.144)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		71.878.593	(18.403.813)
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**10.009.803.891**	**76.716.524.885**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**13.462.752.925**	**78.963.044.765**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(3.452.949.034)**	**(2.246.519.880)**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**30**	**167**	**1.277**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**30**	**167**	**1.277**

Nguyễn Thị Thu Hà	**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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***14.191.447.168***	***79.737.398.842***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.160.534.610	5.736.620.214
04	- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(818.025)	-
05	- (Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(16.840.345.009)	3.658.999.714
06	- Chi phí đi vay		8.889.232.096	19.515.196.423
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***15.400.050.840***	***108.648.215.193***
09	- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(46.965.538.244)	34.675.561.633
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(13.716.382.021)	(19.644.259.354)
11	- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		66.649.479.098	(19.106.517.840)
12	- Tăng chi phí chờ phân bổ		(281.221.586)	(47.465.954)
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		-	459.392.287.836
14	- Chi phí đi vay đã trả		(6.140.071.232)	(19.656.267.686)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.356.641.242)	(18.343.699.647)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			(699.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(1.410.324.387)***	***525.917.155.181***
	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		(308.872.000)	(1.294.000.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.893.589)	(28.805.599)
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(550.000.000)	(675.734.637.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	640.603.178.762
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		132.273.539	92.189.524
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(743.492.050)***	***(36.362.074.313)***
	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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến 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**		**(10.653.816.437)**	**(16.244.919.132)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**50.998.554.644**	**69.585.084.462**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		818.025	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**40.345.556.232**	**53.340.165.330**

Nguyễn Thị Thu Hà	**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 HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 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 và các công ty con là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 2.453 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.426 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ 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 hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

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 và các công ty con là bên đi thuê

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

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

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm, máy tính	3 - 10 năm
Tài sản khác	5 - 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 và các công ty con.

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 hợp nhất và 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.

2.16 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.17 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản góp vốn liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

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

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 hợp nhất.

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 khi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

2.18 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.19 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.

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.

2.20 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

2.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được hoàn thành cho khách hàng hoặc đã được khách hàng xác nhận.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

2.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, khi Công ty 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

2.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.24 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được xác định dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

2.25 Các bên liên quan

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	357.269.224	355.984.747
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	39.637.246.204	50.293.159.638
Các khoản tương đương tiền (**)	351.040.804	349.410.259
	40.345.556.232	**50.998.554.644**

(*) 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	31.258.755.900	40.459.724.685
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.976.237.152	3.974.638.504
- Các ngân hàng khác	4.402.253.152	5.858.796.449
	39.637.246.204	**50.293.159.638**

(**) Các khoản tương đương tiền ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 4,0% đến 4,5%/năm.

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						
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	12.436.924.163	12.436.924.163	-	12.420.030.574	12.420.030.574	-
Cho vay	750.000.000	-	(750.000.000)	750.000.000	-	(750.000.000)
	13.186.924.163	**12.436.924.163**	**(750.000.000)**	**13.170.030.574**	**12.420.030.574**	**(750.000.000)**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 2,0% đến 6,5%/năm.

b) Trading securities

	Stock Code	31/03/2026			01/01/2026		
		Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank	MSB (i)	430.118.130.614	821.500.171.800	-	430.118.130.614	881.956.894.400	-
		430.118.130.614	**821.500.171.800**	**-**	**430.118.130.614**	**881.956.894.400**	**-**

Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 được xác định bằng giá trị của cổ phiếu vào thời điểm đóng của phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán, với giá cổ phiếu là 11.550 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.400 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 58.800.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu và khoản vay như được trình bày ở thuyết minh số 19.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp tục)

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

	31/03/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			**802.714.376.845**			**786.006.305.375**
- Công ty CP Đầu tư ROX Energy	36,34%	36,71%	479.152.032.895	36,34%	36,71%	472.869.184.502
- Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	40,88%	41,30%	323.562.343.950	40,88%	41,30%	313.137.120.873
			802.714.376.845			**786.006.305.375**

d) 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 đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX Ipark Việt Nam (i)	170.000.000.000	(*)	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii)	34.500.000.000	(*)	(34.500.000.000)	34.500.000.000	(*)	(34.500.000.000)
	204.500.000.000	**-**	**(34.500.000.000)**	**34.500.000.000**	**-**	**(34.500.000.000)**

(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.

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

(*) Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

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

Tên công ty nhận đầu tư	31/03/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX Ipark Việt Nam	8,43%	8,43%	0,00%	0,00%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,34%	8,41%	8,34%	8,41%

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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	19.447.093.725	(116.607.384)	35.946.567.987	(116.607.384)
Các khách hàng khác	151.369.004.274	(16.363.470.540)	97.114.297.887	(16.363.470.540)
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	59.589.185.183	-	51.028.725.727	-
	230.405.283.182	**(16.480.077.924)**	**184.089.591.601**	**(16.480.077.924)**

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
Công ty TNHH Yeah1 Network Việt Nam	1.512.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	12.608.974.951	(208.728.939)	12.930.410.957	(208.728.939)
	14.120.974.951	**(208.728.939)**	**12.930.410.957**	**(208.728.939)**

7 PHẢI THU 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
a) Ngắn hạn				
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	170.000.000.000	-
Phải thu về tạm ứng	1.666.241.152	-	1.022.591.625	-
Ký cược, ký quỹ	2.111.391.240	-	1.787.116.599	-
Phải thu khác	8.690.197.539	(4.943.556.439)	10.665.551.712	(4.943.556.439)
	12.467.829.931	**(4.943.556.439)**	**183.475.259.936**	**(4.943.556.439)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.992.550.350	-	4.335.901.719	-
Phải thu về tạm ứng	-	-	22.234.031	-
	3.992.550.350	**-**	**4.358.135.750**	**-**

8 NỢ XẤU

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt	4.019.260.826	-	4.019.260.826	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	17.613.102.476	-	17.613.102.476	-
	21.632.363.302	**-**	**21.632.363.302**	**-**

9 HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.112.173.478	-	1.105.513.609	-
Công cụ, dụng cụ	1.235.318.498	-	1.413.028.423	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	50.060.652.129	-	36.209.308.311	-
Hàng hoá	1.116.689.673	-	1.080.601.414	-
	53.524.833.778	**-**	**39.808.451.757**	**-**

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Ngắn hạn		
Bảo trì máy chủ, phần mềm	2.678.379.598	5.013.464.607
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.554.878.174	1.615.949.940
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.013.726.286	2.206.884.060
	8.246.984.058	**8.836.298.607**
Dài hạn		
Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.394.508.686	3.261.857.392
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.465.171.220	1.727.286.379
	5.859.679.906	**4.989.143.771**

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	42.593.515.606	39.940.811.179	619.681.818	138.205.000	83.292.213.603
Số dư cuối kỳ	**42.593.515.606**	**39.940.811.179**	**619.681.818**	**138.205.000**	**83.292.213.603**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu kỳ	37.642.804.557	19.088.375.842	576.260.315	138.205.000	57.445.645.714
Khấu hao trong kỳ	62.972.382	2.325.277.632	7.131.819	-	2.395.381.833
Giảm khác	-	(24.035.131)	-	-	(24.035.131)
Số dư cuối kỳ	**37.705.776.939**	**21.389.618.343**	**583.392.134**	**138.205.000**	**59.816.992.416**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	4.950.711.049	20.852.435.337	43.421.503	-	25.846.567.889
Tại ngày cuối kỳ	**4.887.738.667**	**18.551.192.836**	**36.289.684**	**-**	**23.475.221.187**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 49.065.101.407 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 48.063.801.407 VND).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	48.676.295.818	24.835.900.340	73.512.196.158
Mua trong kỳ	233.551.320	-	233.551.320
Tăng khác	-	186.604.079	186.604.079
Số dư cuối kỳ	**48.909.847.138**	**25.022.504.419**	**73.932.351.557**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu kỳ	29.454.659.424	11.634.893.277	41.089.552.701
Khấu hao trong kỳ	1.944.331.637	1.446.195.326	3.390.526.963
Giảm khác	(9.807.202)	(2.570.907.352)	(2.580.714.554)
Số dư cuối kỳ	**31.389.183.859**	**10.510.181.251**	**41.899.365.110**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	19.221.636.394	13.201.007.063	32.422.643.457
Tại ngày cuối kỳ	**17.520.663.279**	**14.512.323.168**	**32.032.986.447**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 21.797.081.706 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 20.908.200.664 VND).

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần TNTech	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty Cổ phần Popplife	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	8.055.366.650	134.985.032.570
Số dư cuối kỳ	**113.861.087.334**	**13.068.578.586**	**8.055.366.650**	**134.985.032.570**
Số phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	58.828.228.455	6.752.098.937	268.512.222	65.848.839.614
Số phân bổ trong kỳ	2.846.527.183	326.714.465	201.384.166	3.374.625.814
Số dư cuối kỳ	**61.674.755.638**	**7.078.813.402**	**469.896.388**	**69.223.465.428**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	55.032.858.879	6.316.479.649	7.786.854.428	69.136.192.956
Số dư cuối kỳ	**52.186.331.696**	**5.989.765.184**	**7.585.470.262**	**65.761.567.142**

14 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 32)	27.885.017.979	27.885.017.979	14.830.641.721	14.830.641.721
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc gia ADG	-	-	17.520.017.739	17.520.017.739
Các người bán khác	58.627.071.522	58.627.071.522	51.822.827.117	51.822.827.117
	86.512.089.501	**86.512.089.501**	**84.173.486.577**	**84.173.486.577**

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	6.417.297.508	3.277.844.470
Người mua trả tiền trước khác	7.060.564.339	4.214.999.744
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	319.428.566	341.975.870
	13.797.290.413	**7.834.820.084**

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã cấn trừ trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	299.808.334	13.642.273.201	(13.632.160.807)	309.920.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.982.559	300.000	(27.607.661)	9.674.898
Thuế thu nhập cá nhân	-	843.447.662	-	843.447.662
Các loại thuế khác	-	6.045.679	-	6.045.679
	336.790.893	**14.492.066.542**	**(13.659.768.468)**	**1.169.088.967**

16 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	8.914.700.749	15.362.535.767	(18.473.668.465)	5.803.568.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.579.630.863	4.316.274.054	(16.356.003.466)	3.539.901.451
Thuế thu nhập cá nhân	2.560.240.208	13.565.977.495	(14.259.320.098)	1.866.897.605
Các loại thuế khác	-	8.240.819	(8.240.819)	-
	27.054.571.820	**33.253.028.135**	**(49.097.232.848)**	**11.210.367.107**

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	5.211.247.123	2.861.168.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.214.061.154	7.280.888.891
Chi phí vận hành tòa nhà	4.830.418.295	1.562.798.071
Phí mượn tài sản đảm bảo	6.540.833.425	4.554.175.890
Chi phí phải trả khác	2.328.964.085	2.644.616.569
	23.125.524.082	**18.903.648.188**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	933.413.697	649.605.479

18 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	8.607.150.136	9.509.670.512
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.075.625.397	12.563.545.163
Phải trả khác	14.223.888.662	16.920.132.582
	36.906.664.195	**38.993.348.257**
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	68.900.000	68.900.000
	68.900.000	**68.900.000**

19 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 ngắn hạn (i)	-	-	81.000.000.000	-	81.000.000.000	81.000.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (ii)	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**	**101.500.000.000**	**8.500.000.000**	**149.933.333.332**	**149.933.333.332**
Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	203.400.000.003	203.400.000.003	-	20.500.000.000	182.900.000.003	182.900.000.003
Trái phiếu thường (iii)	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) Đây là khoản vay từ các đối tác doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 10 %/năm.

(ii) 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.

(iii) 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.

21 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ trước	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**116.353.986.514**	**5.113.454.127**	**916.371.159.574**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	78.963.044.765	(2.246.519.880)	76.716.524.885
Do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	(6.121.256)	(13.414.987)	(19.536.243)
Số dư cuối kỳ trước	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**195.310.910.023**	**2.853.519.260**	**993.068.148.216**
Số dư đầu kỳ này	**600.954.800.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**301.700.101.565**	**4.945.641.704**	**1.156.180.782.202**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	13.462.752.925	(3.452.949.034)	10.009.803.891
Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(385.005.937)	(164.994.063)	(550.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**600.954.800.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**314.777.848.553**	**1.327.698.607**	**1.165.640.586.093**

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty và các công ty con đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động 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	779.710.488	779.710.488
Từ 1 năm đến 5 năm	974.638.110	1.169.565.732

b) 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	53.445.498.636	53.445.498.636
Từ 1 năm đến 5 năm	207.466.871.249	209.567.745.908
Trên 5 năm	743.432.500.000	754.693.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	31/03/2026	01/01/2026
USD	1.495	1.495
GBP	102.942	102.942

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	176.270.884.501	118.816.606.629
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	30.926.349.615	23.727.235.963
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	17.546.425.252	13.433.612.107
Dịch vụ bảo vệ	22.415.457.510	22.866.812.963
Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	40.083.330.325	-
Dịch vụ khác	4.270.818.751	10.782.005.855
	291.513.265.954	**189.626.273.517**

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	116.596.137.389	91.081.611.314
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	25.431.582.929	16.100.659.263
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	17.974.376.506	12.043.325.880
Dịch vụ bảo vệ	18.996.438.112	18.227.898.229
Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	40.425.247.401	-
Dịch vụ khác	8.026.451.256	10.680.480.156
	227.450.233.593	**148.133.974.842**

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	132.273.539	92.189.524
Lãi bán các khoản đầu tư	-	89.098.900.945
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.439.735	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	818.025	-
	136.531.299	**89.191.090.469**

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Chi phí đi vay	8.889.232.096	19.334.473.353
Chi phí tài chính khác	1.986.657.535	1.697.567.803
	10.875.889.631	**21.032.041.156**

27 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Chi phí nhân công	222.893.520	1.291.716.404
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	-	22.757.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	496.384.745	294.853.006
	740.350.949	**1.609.326.420**

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Chi phí nhân công	23.660.773.394	14.191.830.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.049.074.903	1.635.043.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.387.993.366	3.886.920.432
Chi phí khác bằng tiền	1.319.365.829	2.390.492.574
Lợi thế thương mại	3.374.625.814	3.173.241.648
	54.791.833.306	**25.277.527.863**

29 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

Đối với thu nhập từ hoạt động khác:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con khác của Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.191.447.168	79.737.398.842
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	4.562.026.630	15.947.479.768
Các khoản điều chỉnh giảm:	(621.506.122)	(12.926.605.811)
- *Lỗ năm trước chuyển sang*	-	*(14.062.878.740)*
- *Các khoản khác*	*(621.506.122)*	*1.136.272.929*
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	241.122.769	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.181.643.277**	**3.020.873.957**

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có 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 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	27.279.221.159	(899.484.100)	-	26.379.737.059
2024	2029	24.589.048.830	-	-	24.589.048.830
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
2026	2031	28.086.335.208	-	-	28.086.335.208
		149.437.115.637	**(899.484.100)**	**-**	**148.537.631.537**

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

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

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.009.803.891	76.716.524.885
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.009.803.891	76.716.524.885
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.095.480	60.095.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	60.095.480	60.095.480
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	**167**	**1.277**
Lãi suy giảm	**167**	**1.277**

31 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

31 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025							
Doanh thu							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	118.816.606.629	13.433.612.107	23.727.235.963	22.866.812.963	10.782.005.855	-	189.626.273.517
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	420.237.898	319.015.514	159.353.333	12.941.857.393	11.412.611.776	(25.253.075.914)	-
Tổng doanh thu thuần	119.236.844.527	13.752.627.621	23.886.589.296	35.808.670.356	22.194.617.631	(25.253.075.914)	189.626.273.517
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	27.734.995.315	1.390.286.227	7.626.576.700	4.638.914.734	101.525.699	-	41.492.298.675
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							38.245.100.167
Lợi nhuận thuần trước thuế							79.737.398.842
Chi phí thuế TNDN							(3.020.873.957)
Lợi nhuận thuần sau thuế							76.716.524.885
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	243.189.357.813	111.665.809.469	12.662.084.541	18.461.713.068	18.344.446.678	-	404.323.411.569
Tài sản không phân bổ (ii)							1.420.668.716.581
Tổng tài sản							1.824.992.128.150
Công nợ bộ phận	68.184.747.523	13.474.004.931	6.813.313.469	6.673.441.188	30.424.801.518	-	125.570.308.629
Công nợ không phân bổ (iii)							543.241.037.319
Tổng công nợ							668.811.345.948

31 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026								
Doanh thu								
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	176.270.884.501	17.546.425.252	30.926.349.615	22.415.457.510	40.083.330.325	4.270.818.751	-	291.513.265.954
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	7.040.351.096	6.022.152.640	3.319.446.294	16.907.469.725	3.336.728.441	17.556.203.808	(54.182.352.004)	-
Tổng doanh thu thuần	183.311.235.597	23.568.577.892	34.245.795.909	39.322.927.235	43.420.058.766	21.827.022.559	(54.182.352.004)	291.513.265.954
Kết quả								
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	59.674.747.112	(427.951.254)	5.494.766.686	3.419.019.398	(341.917.076)	(3.755.632.505)	-	64.063.032.361
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)								(49.871.585.193)
Lợi nhuận thuần trước thuế								14.191.447.168
Chi phí thuế TNDN								(4.181.643.277)
Lợi nhuận thuần sau thuế								10.009.803.891
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026								
Tài sản và công nợ								
Tài sản bộ phận	171.519.417.804	98.929.702.935	36.765.019.150	19.581.202.190	69.227.358.783	21.232.575.258	-	417.255.276.120
Tài sản không phân bổ (ii)								1.468.626.489.595
Tổng tài sản								1.885.881.765.715
Công nợ bộ phận	61.860.408.141	13.034.144.955	12.621.256.303	9.273.558.288	15.595.944.020	31.584.869.209	-	143.970.180.916
Công nợ không phân bổ (iii)								576.270.998.706
Tổng công nợ								720.241.179.622

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.
(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn khác và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.
(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả công nhân viên, quỹ khen thưởng, phúc lợi, một số khoản phải trả khác, và các khoản vay.

32 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 có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến ngày 30/12/2025)
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần ROX Signature	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần ROX Capital	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp

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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty 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
Bán hàng, cung cấp dịch vụ		**66.018.888.279**	**43.386.792.980**
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	15.279.588.460	216.847.272
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng tập đoàn	8.529.327.790	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	7.306.009.674	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	7.088.164.162	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến ngày 30/12/2025)	-	42.182.793.994
Các công ty khác	Bên liên quan khác	27.815.798.193	987.151.714
Mua hàng hóa, dịch vụ		**12.827.954.170**	**455.235.433**
Công ty CP Popplife	Bên liên quan khác	-	455.235.433
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	11.574.074.074	-
Các công ty khác	Bên liên quan khác	1.253.880.096	-
Chi phí tài chính		**283.808.218**	**-**
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	283.808.218	-

	Mối quan hệ	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Nhận tiền vay		**46.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	46.000.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**59.589.185.183**	**51.028.725.727**
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	10.821.746.908	9.373.398.020
Công ty Cổ phần ROX Signature	Công ty trong cùng tập đoàn	5.062.727.899	8.337.149.993
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng tập đoàn	6.762.872.710	6.691.440.517
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng tập đoàn	6.308.767.952	3.957.419.118
Các công ty khác	Bên liên quan khác	30.633.069.714	22.669.318.079
Phải trả người bán ngắn hạn		**27.885.017.979**	**14.830.641.721**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty trong cùng tập đoàn	5.558.300.000	5.544.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng tập đoàn	3.300.000.000	3.300.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	12.500.000.000	-
Các công ty khác	Bên liên quan khác	6.526.717.979	5.986.341.721
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**319.428.566**	**341.975.870**
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng tập đoàn	305.828.627	294.918.370
Các công ty khác	Bên liên quan khác	13.599.939	47.057.500
Vay ngắn hạn		**46.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	46.000.000.000	-
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.

33 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 hợp nhất 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 hợp nhất này được Công ty điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	12.420.030.574	13.170.030.574	750.000.000
- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(750.000.000)	(750.000.000)
- Phải thu về cho vay ngắn hạn		750.000.000	-	(750.000.000)
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(22.382.363.302)	(21.632.363.302)	750.000.000
- Tài sản dài hạn	200	926.277.638.534	923.610.971.869	(2.666.666.665)
- Tài sản dài hạn khác	270	77.113.126.459	74.446.459.794	(2.666.666.665)
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	7.655.810.436	4.989.143.771	(2.666.666.665)
- Tổng cộng tài sản	280	1.827.658.794.815	1.824.992.128.150	(2.666.666.665)
- Nợ phải trả	300	671.478.012.613	668.811.345.948	(2.666.666.665)
- Nợ ngắn hạn	310	266.611.650.491	265.544.983.823	(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	404.866.362.122	403.266.362.125	(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	1.827.658.794.815	1.824.992.128.150	(2.666.666.665)

Nguyễn Thị Thu Hà	**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