

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 65

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Thị Văn Hà



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 12856035/E-69491915-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trịnh Xuân Hòa

Phó Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		833.851.058.196	901.381.156.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	63.458.939.032	50.998.554.644
1. Tiền	111		63.104.777.129	50.649.144.385
2. Các khoản tương đương tiền	112		354.161.903	349.410.259
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		386.650.534.922	442.538.161.188
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	374.183.031.908	430.118.130.614
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.2	13.535.003.014	13.487.530.574
3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6.2	(1.067.500.000)	(1.067.500.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		309.824.192.503	358.862.899.192
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	297.827.282.745	184.089.591.601
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7.2	13.726.268.291	12.930.410.957
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	20.887.687.819	183.157.759.936
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(22.617.046.352)	(21.314.863.302)
IV. Hàng tồn kho	140	10	64.933.759.888	39.808.451.757
1. Hàng tồn kho	141		64.933.759.888	39.808.451.757
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		8.983.631.851	9.173.089.500
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	8.751.567.622	8.836.298.607
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	299.808.334
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		232.064.229	36.982.559

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.126.809.913.781	923.610.971.866
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>1.258.674.641</i>	<i>4.358.135.750</i>
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.258.674.641	4.358.135.750
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>56.523.425.684</i>	<i>58.269.211.346</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	23.902.792.818	25.846.567.889
Nguyên giá	222		85.495.976.084	83.292.213.603
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.593.183.266)	(57.445.645.714)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	32.620.632.866	32.422.643.457
Nguyên giá	228		77.902.112.681	73.512.196.158
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.281.479.815)	(41.089.552.701)
<i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>17.727.762.030</i>	<i>530.859.604</i>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	17.727.762.030	530.859.604
<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>260</i>	<i>14</i>	<i>975.993.341.476</i>	<i>786.006.305.375</i>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	14.1	805.993.341.476	786.006.305.375
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	14.2	204.500.000.000	34.500.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>270</i>		<i>75.306.709.950</i>	<i>74.446.459.791</i>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	12.577.847.427	4.989.143.768
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	30.3	341.921.196	321.123.067
3. Lợi thế thương mại	279	16	62.386.941.327	69.136.192.956
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 +200)	280		1.960.660.971.977	1.824.992.128.147

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		714.304.599.071	668.811.345.945
I. Nợ ngắn hạn	310		339.315.215.817	265.544.983.823
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	120.148.979.403	84.173.486.577
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	19.471.837.736	7.834.820.084
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	30.427.510.825	379.770.825
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	17.820.778.785	27.054.571.820
5. Phải trả người lao động	315		325.359.908	16.706.209.659
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	42.292.182.609	18.903.648.188
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.475.952.884	1.915.590.775
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	37.769.076.029	38.993.348.257
9. Vay ngắn hạn	321	23	56.933.333.332	56.933.333.332
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	12.650.204.306	12.650.204.306
II. Nợ dài hạn	330		374.989.383.254	403.266.362.122
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		781.649.918	856.795.454
2. Phải trả dài hạn khác	338		68.900.000	68.900.000
3. Vay dài hạn	339	23	374.138.833.336	402.340.666.668
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	1.246.356.372.906	1.156.180.782.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.954.800.000	600.954.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.954.800.000	600.954.800.000
2. Thặng dư vốn	412		225.568.103.409	225.568.103.409
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.860.000.000	13.860.000.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.152.135.524	9.152.135.524
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		394.117.213.137	301.700.101.565
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		269.631.950.227	34.785.714.780
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		124.485.262.910	266.914.386.785
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.704.120.836	4.945.641.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.960.660.971.977	1.824.992.128.147

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Thị Thu Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Thị Thanh Hương

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

Nguyễn Văn Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	609.427.458.864	411.267.613.823
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25.1	609.427.458.864	411.267.613.823
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	429.675.925.040	306.141.953.098
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		179.751.533.824	105.125.660.725
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	79.243.391.881	90.961.376.373
7. Chi phí tài chính	23	27	36.483.938.274	30.916.268.984
- Trong đó: Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	24		22.388.730.147	30.787.850.974
8. Chi phí bán hàng	25	28	7.523.320.685	3.696.035.905
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	109.403.584.490	58.147.061.278
10. Phần lãi trong công ty liên kết	27	14.1	30.077.374.969	7.574.193.049
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		135.661.457.225	110.901.863.980
12. Thu nhập khác	31		349.273.617	286.485.401
13. Chi phí khác	32		778.132.281	1.038.344.740
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(428.858.664)	(751.859.339)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		135.232.598.561	110.150.004.641
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30.1	11.292.845.451	14.738.009.564
17. (Thu nhập)/ chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	30.3	(20.798.129)	1.462.507.062
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		123.960.551.239	93.949.488.015
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		124.485.262.910	96.567.288.749

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(524.711.671)	(2.617.800.734)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.883	1.461
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	1.883	1.461

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thị Thu Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Thanh Hương

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Văn Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		135.232.598.561	110.150.004.641
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình ("TSCĐ") và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02	29	17.664.346.984	11.620.337.030
- Các khoản trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	03		1.302.183.050	(4.788.280.388)
- Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		8.734.974	(638.323.830)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(20.583.886.849)	(8.914.728.703)
- Chi phí đi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	06		22.388.730.147	30.787.850.974
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		156.012.706.867	138.216.859.724
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		51.361.671.750	577.908.476.662
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.125.308.131)	(13.269.487.205)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(154.636.240.366)	(44.894.652.762)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(7.503.972.674)	(9.937.893.202)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		55.935.098.706	459.392.287.836
- Chi phí đi vay đã trả	14		(12.470.356.164)	(19.622.714.171)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(16.347.374.161)	(23.392.926.135)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(699.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		47.226.225.827	1.064.399.251.747
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.175.803.901)	(5.896.290.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.472.440)	(55.200.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(3.007.500.000)	(675.734.637.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		-	157.963.903.762
5. Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia	27		175.890.411	646.498.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.054.885.930)	(578.220.524.376)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	23	-	200.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	23	(29.000.000.000)	(705.800.000.000)
3. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(702.220.535)	(528.475.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.702.220.535)	(506.328.475.854)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		12.469.119.362	(20.149.748.483)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		50.998.554.644	69.585.084.462
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(8.734.974)	638.323.830
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	63.458.939.032	50.073.659.809

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Thu Hà

Trần Thị Thanh Hương



Nguyễn Văn Hiệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.497 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2.426 người).

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management ("Công ty TNPM")	99,12	99,12	Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đầu thầu, Thẩm định giá ("Công ty TNPA") (Thuyết minh số 4.1)	100	99,9997	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech") (i)	99,75	99,75	Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Popplife ("Công ty Popplife") (ii)	100	99,99	Tầng 20, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quảng cáo và tiếp thị
5	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent ("Công ty TNTalent")	99	99	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNPM (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2 công ty con gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con được đầu tư gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong các công ty con này như sau:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và của các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

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

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty và các công ty con áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 36.

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Tài sản khác	5 - 10 năm

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 Chi phí chờ phân bổ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.14 Các khoản phải trả

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

3.15 Các khoản chi phí phải trả

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

3.16 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Chi phí bán hàng

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

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.24 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được xác định dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Hội đồng Quản trị Công ty xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo khu vực địa lý mà sản phẩm và hàng hóa được cung cấp cho khách hàng.

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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

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

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

Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	67.096.133	355.984.747
Tiền gửi không kỳ hạn	63.037.680.996	50.293.159.638
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	50.324.583.680	40.460.724.666
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	12.713.097.316	9.832.434.972
Các khoản tương đương tiền (*)	354.161.903	349.410.259
TỔNG CỘNG	63.458.939.032	50.998.554.644

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4% đến 4,5%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	374.183.031.908	952.560.000.000	-	430.118.130.614	881.956.894.400	-
TỔNG CỘNG	374.183.031.908	952.560.000.000	-	430.118.130.614	881.956.894.400	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (58.800.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 71.125.556 cổ phiếu) được xác định bằng trị giá của cổ phiếu tại thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày cuối có giao dịch trong tháng 6 năm 2026, với giá trị là 16.200 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 12.400 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng toàn bộ số cổ phiếu này làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành và khoản vay như được trình bày ở Thuyết minh số 23.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	12.467.503.014	12.467.503.014	-	12.420.030.574	12.420.030.574	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	11.691.717.299	11.691.717.299	-	11.644.436.574	11.644.436.574	-
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	775.785.715	775.785.715	-	775.594.000	775.594.000	-
Cho vay (**)	750.000.000	-	(750.000.000)	750.000.000	-	(750.000.000)
Lãi cho vay	317.500.000	-	(317.500.000)	317.500.000	-	(317.500.000)
TỔNG CỘNG	13.535.003.014	12.467.503.014	(1.067.500.000)	13.487.530.574	12.420.030.574	(1.067.500.000)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (tiếp theo)

(**) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn gốc 36 tháng, hưởng lãi suất 12%/năm và đáo hạn cuối cùng vào ngày 6 tháng 7 năm 2019.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ các bên khác	187.587.853.892	(17.782.260.974)	133.060.865.874	(16.480.077.924)
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	23.979.957.970	(47.407.417)	35.946.567.987	(116.607.384)
- Phải thu từ khách hàng khác	163.607.895.922	(17.734.853.557)	97.114.297.887	(16.363.470.540)
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	110.239.428.853	-	51.028.725.727	-
TỔNG CỘNG	297.827.282.745	(17.782.260.974)	184.089.591.601	(16.480.077.924)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Yeah1 Network Việt Nam	1.512.000.000	-
Công ty Lanuage Link Việt Nam	1.376.060.000	1.376.060.000
Các khoản trả trước khác	10.838.208.291	11.554.350.957
TỔNG CỘNG	13.726.268.291	12.930.410.957
Dự phòng trả trước khó đòi	(208.728.939)	(208.728.939)

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	170.000.000.000	-
Phí điện nước	5.232.931.725	-	3.818.288.804	-
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	4.669.143.677	-	1.787.116.599	-
Tạm ứng cho nhân viên	847.512.855	-	1.022.591.625	-
Phải thu ngắn hạn khác	10.138.099.562	(4.626.056.439)	6.529.762.908	(4.626.056.439)
TỔNG CỘNG	20.887.687.819	(4.626.056.439)	183.157.759.936	(4.626.056.439)
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.258.674.641	-	4.335.901.719	-
Tạm ứng cho nhân viên	-	-	22.234.031	-
TỔNG CỘNG	1.258.674.641	-	4.358.135.750	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu quá hạn thu hồi của Công ty và các công ty con như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt	4.019.260.826	-	4.019.260.826	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	23.158.009.641	3.492.724.115	18.363.102.476	-
TỔNG CỘNG	27.177.270.467	3.492.724.115	22.382.363.302	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.613.206.904	-	1.105.513.609	-
Công cụ, dụng cụ	1.216.738.940	-	1.413.028.423	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	60.988.774.451	-	36.209.308.311	-
Hàng hóa	1.115.039.593	-	1.080.601.414	-
TỔNG CỘNG	64.933.759.888	-	39.808.451.757	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	42.593.515.606	39.940.811.179	619.681.818	138.205.000	83.292.213.603
- Mua trong kỳ	-	2.203.762.481	-	-	2.203.762.481
Số cuối kỳ	42.593.515.606	42.144.573.660	619.681.818	138.205.000	85.495.976.084
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	37.297.577.295	11.131.092.294	538.181.818	138.205.000	49.105.056.407
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	37.642.804.557	19.088.375.842	576.260.315	138.205.000	57.445.645.714
- Khấu hao trong kỳ	125.944.764	4.008.174.061	13.418.727	-	4.147.537.552
Số cuối kỳ	37.768.749.321	23.096.549.903	589.679.042	138.205.000	61.593.183.266
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	4.950.711.049	20.852.435.337	43.421.503	-	25.846.567.889
Số cuối kỳ	4.824.766.285	19.048.023.757	30.002.776	-	23.902.792.818

Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số cuối kỳ</i> <i>Nguyên giá</i>	<i>Số đầu kỳ</i> <i>Nguyên giá</i>
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Văn phòng đại diện Công ty TNPM tại Hải Phòng	36.223.550.023	36.223.550.023
Các tài sản khác	49.272.426.061	47.068.663.580

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			Đơn vị tính: VND
	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	48.676.295.818	24.835.900.340	73.512.196.158
- Mua trong kỳ	3.944.667.717	-	3.944.667.717
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	258.644.727	-	258.644.727
- Tăng khác	-	186.604.079	186.604.079
Số cuối kỳ	52.879.608.262	25.022.504.419	77.902.112.681
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	23.041.279.854	751.381.042	23.792.660.896
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	29.454.659.424	11.634.893.277	41.089.552.701
- Hao mòn trong kỳ	3.866.162.188	2.901.395.616	6.767.557.804
- Giảm khác	-	(2.575.630.690)	(2.575.630.690)
Số cuối kỳ	33.320.821.612	11.960.658.203	45.281.479.815
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	19.221.636.394	13.201.007.063	32.422.643.457
Số cuối kỳ	19.558.786.650	13.061.846.216	32.620.632.866

Chi tiết các TSCĐ vô hình đang hiện hữu:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Nguyên giá	Nguyên giá
TSCĐ vô hình đang hiện hữu		
Hệ thống tiêu điểm chung	11.058.782.825	11.058.782.825
Các tài sản khác	66.843.329.856	62.453.413.333

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phần mềm BPM1 số hóa khối vận hành	6.358.072.764	6.358.072.764	-	-
Chi phí phát triển phần mềm khác	11.302.609.082	11.302.609.082	351.765.014	351.765.014
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	67.080.184	67.080.184	179.094.590	179.094.590
TỔNG CỘNG	17.727.762.030	17.727.762.030	530.859.604	530.859.604

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

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy (i)	475.396.084.975	475.396.084.975	30,96%	31,23%	472.869.184.502	472.869.184.502	36,34%	36,71%
Công ty TNHH Điện Mặt Trời Thuận Nam 19 (ii)	330.597.256.501	330.597.256.501	40,94%	41,30%	313.137.120.873	313.137.120.873	40,88%	41,30%
TỔNG CỘNG	805.993.341.476	805.993.341.476			786.006.305.375	786.006.305.375		

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này trong kỳ hiện tại như sau:

			Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư vào			Tổng cộng
	ROX Energy	Thuận Nam 19	
Giá trị đầu tư:			
Số đầu kỳ	460.396.387.000	205.538.250.000	665.934.637.000
Số cuối kỳ	460.396.387.000	205.538.250.000	665.934.637.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	12.472.797.502	107.598.870.873	120.071.668.375
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	12.471.177.497	17.606.197.472	30.077.374.969
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong công ty liên kết	(9.944.277.024)	(146.061.844)	(10.090.338.868)
Số cuối kỳ	14.999.697.975	125.059.006.501	140.058.704.476
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	472.869.184.502	313.137.120.873	786.006.305.375
Số cuối kỳ	475.396.084.975	330.597.256.501	805.993.341.476

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Đơn vị	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam (i)	16.692.029	170.000.000.000	170.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii)	3.450.000	34.500.000.000	-	(34.500.000.000)	3.450.000	34.500.000.000	-	(34.500.000.000)
TỔNG CỘNG		204.500.000.000	170.000.000.000	(34.500.000.000)		34.500.000.000	-	(34.500.000.000)

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

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

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

Đơn vị	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	8,43%	8,43%	-	-
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,34%	8,41%	8,34%	8,41%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Bảo trì máy chủ, phần mềm	4.005.395.612	5.013.464.607
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.856.585.891	1.615.949.940
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.889.586.119	2.206.884.060
TỔNG CỘNG	8.751.567.622	8.836.298.607
Dài hạn		
Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.028.943.893	3.261.857.392
Chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản	3.324.015.181	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.224.888.353	1.727.286.376
TỔNG CỘNG	12.577.847.427	4.989.143.768

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Công ty TNTech</i>	<i>Công ty TNTalent</i>	<i>Công ty Popplife</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	8.055.366.650	134.985.032.570
Số cuối kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	8.055.366.650	134.985.032.570
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu kỳ	58.828.228.455	6.752.098.938	268.512.221	65.848.839.614
- Phân bổ trong kỳ	5.693.054.366	653.428.929	402.768.334	6.749.251.629
Số cuối kỳ	64.521.282.821	7.405.527.867	671.280.555	72.598.091.243
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	55.032.858.879	6.316.479.648	7.786.854.429	69.136.192.956
Số cuối kỳ	49.339.804.513	5.663.050.719	7.384.086.095	62.386.941.327

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên khác	71.045.480.604	71.045.480.604	69.342.844.856	69.342.844.856
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	11.926.722.168	11.926.722.168	2.437.670.882	2.437.670.882
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc gia ADG	-	-	17.520.017.739	17.520.017.739
Phải trả đối tượng khác	59.118.758.436	59.118.758.436	49.385.156.235	49.385.156.235
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	49.103.498.799	49.103.498.799	14.830.641.721	14.830.641.721
TỔNG CỘNG	120.148.979.403	120.148.979.403	84.173.486.577	84.173.486.577

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả tiền trước	19.122.353.386	7.492.844.214
- Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	6.101.594.540	3.277.844.470
- Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam ("MSB")	4.346.896.192	1.668.381
- Người mua trả tiền trước khác	8.673.862.654	4.213.331.363
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	349.484.350	341.975.870
TỔNG CỘNG	19.471.837.736	7.834.820.084

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TÚC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	9.179.385.731	29.847.046.811	(34.352.339.664)	4.674.092.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.296.108.575	11.292.845.451	(16.347.374.161)	10.241.579.865
Thuế thu nhập cá nhân	2.579.077.514	17.150.138.828	(16.824.110.300)	2.905.106.042
Các loại thuế và phí khác	-	66.638.848	(66.638.848)	-
TỔNG CỘNG	27.054.571.820	58.356.669.938	(67.590.462.973)	17.820.778.785

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	11.997.140.960	2.861.168.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.068.163.530	7.280.888.891
Chi phí vận hành tòa nhà	8.965.600.244	1.562.798.071
Phí vay mượn tài sản đảm bảo (*)	7.398.564.932	4.554.175.890
Chi phí phải trả khác	3.862.712.943	2.644.616.569
TỔNG CỘNG	42.292.182.609	18.903.648.188

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	69.375.341	649.605.479
Phải trả ngắn hạn từ các bên khác	42.222.807.268	18.254.042.709

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Nhận ký quỹ, ký cược	16.810.887.475	12.563.545.163
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	9.998.380.544	9.509.670.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.959.808.010	16.920.132.582
TỔNG CỘNG	37.769.076.029	38.993.348.257

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	12.650.204.306	12.650.903.306
Sử dụng quỹ trong kỳ	-	(699.000)
Số cuối kỳ	12.650.204.306	12.650.204.306

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	56.933.333.332	56.933.333.332	29.533.333.334	(29.533.333.334)	56.933.333.332	56.933.333.332
TỔNG CỘNG	56.933.333.332	56.933.333.332	29.533.333.334	(29.533.333.334)	56.933.333.332	56.933.333.332
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 23.1)	203.400.000.000	203.400.000.000	533.333.334	(29.000.000.000)	174.933.333.334	174.933.333.334
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.2)	198.940.666.668	198.940.666.668	264.833.334	-	199.205.500.002	199.205.500.002
TỔNG CỘNG	402.340.666.668	402.340.666.668	798.166.668	(29.000.000.000)	374.138.833.336	374.138.833.336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngân hàng

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

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

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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Số đầu kỳ	546.323.480.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	116.353.986.514	5.113.454.127	916.371.159.574
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	96.567.288.749	(2.617.800.734)	93.949.488.015
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(27.316.174.000)	(357.259.751)	(27.673.433.751)
Số cuối kỳ	<u>546.323.480.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>13.860.000.000</u>	<u>9.152.135.524</u>	<u>185.605.101.263</u>	<u>2.138.393.642</u>	<u>982.647.213.838</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Số đầu kỳ	600.954.800.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	301.700.101.565	4.945.641.704	1.156.180.782.202
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	124.485.262.910	(524.711.671)	123.960.551.239
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(30.047.740.000)	(702.220.535)	(30.749.960.535)
- Thay đổi tỷ lệ lợi ích trong các công ty con (Thuyết minh số 1 và 4.1)	-	-	-	-	(2.020.411.338)	(1.014.588.662)	(3.035.000.000)
Số cuối kỳ	<u>600.954.800.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>13.860.000.000</u>	<u>9.152.135.524</u>	<u>394.117.213.137</u>	<u>2.704.120.836</u>	<u>1.246.356.372.906</u>

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000
Số cuối kỳ	600.954.800.000	546.323.480.000

24.4 Cổ tức

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	60.095.480
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tổng doanh thu	609.427.458.864	411.267.613.823
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp</i>	297.823.380.009	217.332.755.613
<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	35.139.698.026	25.997.925.165
<i>Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự</i>	67.863.403.145	55.000.016.821
<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	45.317.461.514	43.412.705.111
<i>Dịch vụ quảng cáo, truyền thông</i>	74.660.428.310	-
<i>Dịch vụ khác</i>	88.623.087.860	69.524.211.113
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	609.427.458.864	411.267.613.823
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	481.645.825.614	321.712.173.804
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	127.781.633.250	89.555.440.019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư	78.620.547.420	89.098.900.945
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.943.281	1.301.939.774
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	596.850.748	560.535.654
Lãi khác	22.050.432	-
TỔNG CỘNG	79.243.391.881	90.961.376.373

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	179.082.239.862	140.065.631.287
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	29.088.401.961	28.524.233.368
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	53.191.639.639	44.189.226.069
Dịch vụ bảo vệ	36.238.679.030	35.559.004.155
Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	63.312.144.256	-
Dịch vụ khác	68.762.820.292	57.803.858.219
TỔNG CỘNG	429.675.925.040	306.141.953.098

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	22.388.730.147	30.787.850.974
Lỗ do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty liên kết	10.090.338.867	-
Phí mượn tài sản đảm bảo	3.995.389.042	121.301.370
Chi phí khác	9.480.218	7.116.640
TỔNG CỘNG	36.483.938.274	30.916.268.984

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	313.691.298	2.801.560.142
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.209.629.387	894.475.763
TỔNG CỘNG	7.523.320.685	3.696.035.905
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	37.685.550.048	27.719.153.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.269.104.535	20.979.104.416
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi		
thể thương mại	8.995.691.919	9.131.622.684
Chi phí trích lập dự phòng	1.302.183.050	-
Chi phí khác	8.151.054.938	5.105.461.323
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(4.788.280.388)
TỔNG CỘNG	109.403.584.490	58.147.061.278

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí nhân công	238.870.006.370	199.584.313.590
Chi phí vật tư, thiết bị	46.810.028.256	28.627.514.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.172.271.746	132.997.407.843
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và		
phân bổ lợi thể thương mại	17.664.346.984	11.620.337.030
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng phải thu	1.302.183.050	(4.788.280.388)
Chi phí khác	36.563.459.949	12.430.143.467
TỔNG CỘNG	571.382.296.355	380.471.436.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Công ty này được hưởng thuế suất ưu đãi là 10% trong 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 kỳ hiện tại là 10% lợi nhuận chịu thuế.

Đối với thu nhập khác:

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.319.351.052	10.645.013.217
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu trong những kỳ trước	(26.505.601)	4.092.996.347
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(20.798.129)	1.462.507.062
TỔNG CỘNG	11.272.047.322	16.200.516.626

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.232.598.561	110.150.004.641
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	44.981.011.107	41.097.387.871
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	391.574.926
Các chi phí không được khấu trừ khác	253.014.606	164.030.493
Ảnh hưởng do hợp nhất báo cáo tài chính	(20.880.354.023)	(18.574.901.386)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu trong năm trước	(26.505.601)	4.092.996.347
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	2.191.863.824	2.865.853.183
Lỗ năm trước chuyển sang	(174.922.860)	(13.836.424.808)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ năm trước được chuyển sang năm nay	(136.296.087)	-
Chênh lệch giữa kế toán và thuế từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh	(14.935.763.645)	-
Chi phí thuế TNDN	11.272.047.321	16.200.516.626

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	341.921.196	321.123.067	20.798.129	(22.554.855)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận chưa thực hiện của các khoản dự phòng nội bộ	-	-	-	(1.439.952.207)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	341.921.196	321.123.067		
Thu nhập/ (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			20.798.129	(1.462.507.062)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

Năm/Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ đến ngày 30/6/2026
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	27.279.221.159	(1.774.098.400)	-	25.505.122.759
2024	2029	24.589.048.830	-	-	24.589.048.830
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
2026	2031	10.959.319.119	-	-	10.959.319.119
TỔNG CỘNG		132.310.099.548	(1.774.098.400)	-	130.536.001.148

(i) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Quản trị nguồn nhân lực TNTalent và Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2024 và Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, Thẩm định giá đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2023.

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

30.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026
2024	2029	3.337.762.329	(681.480.434)	-	2.656.281.895
2025	2030	646.839.269	-	-	646.839.269
TỔNG CỘNG		3.984.601.598	(681.480.434)	-	3.303.121.164

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Tài chính TNHH Một thành viên TNEX	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT đến hết ngày 16 tháng 5 năm 2025)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 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 ROX Capital	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác và là công ty liên kết (đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2025)
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 Cổ phần Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết được đầu tư gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Doanh thu quản lý tòa nhà	27.858.721.763	91.805.287
		Mua dịch vụ (*)	25.000.000.000	-
		Chi phí thiết bị	-	2.793.902.861
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.868.957.893	-
		Cổ tức đã trả	550.389.068	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cổ tức đã trả	151.831.467	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.315.312.629	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.011.627.664	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.154.516.363	-
		Chi phí mượn tài sản đảm bảo	570.769.862	121.301.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VID Thanh Hóa	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.713.289.558	-
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.652.006.835	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.101.820.885	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	176.841.575	-
		Mua dịch vụ	1.625.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	83.462.397.926
Công ty Cổ phần POPPLIFE	Bên liên quan khác và là công ty liên kết (đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.473.648.308
		Chi phí truyền thông quảng cáo	-	7.496.751.958
Công ty Tài chính TNHH Một thành viên TNEX	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT đến hết ngày 16 tháng 5 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	2.684.986.797
Các công ty khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu khác Chi phí khác	22.928.538.085 5.873.339.642	1.842.601.701 554.864.611

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số kỳ này	Số kỳ trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Cung cấp dịch vụ	20.435.473.996	9.373.398.020
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Đức	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	17.656.169.234	3.957.419.118
Công ty Cổ phần Phát triển Hà Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	13.082.711.164	3.643.545.709
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Khu công nghiệp EIP	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	11.108.279.020	2.159.332.448
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	11.012.626.855	8.337.149.993
Công ty Cổ phần ROX Signature	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	4.781.710.897	6.691.440.517
Các công ty khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	32.162.457.687	16.866.439.922
TỔNG CỘNG			110.239.428.853	51.028.725.727
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Mua dịch vụ	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Mua dịch vụ	7.186.300.000	5.544.300.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Mua dịch vụ	5.087.500.000	3.300.000.000
Các công ty khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	9.829.698.799	5.986.341.721
TỔNG CỘNG			49.103.498.799	14.830.641.721

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số kỳ này</i>	<i>Số kỳ trước</i>
<i>Phải trả về cổ tức, lợi nhuận</i>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	19.284.151.000	-
TỔNG CỘNG			19.284.151.000	-
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)</i>				
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	318.449.283	294.918.370
Các công ty khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	31.035.067	47.057.500
TỔNG CỘNG			349.484.350	341.975.870
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i>				
Công ty Cổ phần ROX Living	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí vay mượn tài sản đảm bảo	69.375.341	649.605.479
TỔNG CỘNG			69.375.341	649.605.479

Các giao dịch với bên liên quan khác

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

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

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Tên</i>	<i>Chức danh</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>	
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	1.249.661.634	1.160.105.430	
TỔNG CỘNG		1.249.661.634	1.160.105.430	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	124.485.262.910	96.567.288.749
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	124.485.262.910	96.567.288.749
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đang lưu hành trong kỳ	60.095.480	60.095.480
Số cổ phiếu phổ thông điều chỉnh do trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	6.009.548	6.009.548
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	66.105.028	66.105.028
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm (*)	66.105.028	66.105.028
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	1.883	1.461
Lãi suy giảm	1.883	1.461

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho các kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh liên quan đến sự kiện trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 24 và Thuyết minh 37.

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp</i>	<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	<i>Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự</i>	<i>Dịch vụ quảng cáo, truyền thông</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
							<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026								
Doanh thu								
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	297.823.380.009	35.139.698.026	45.317.461.514	67.863.403.145	74.660.428.310	88.623.087.860		- 609.427.458.864
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	6.433.088.382	15.499.148.412	37.488.106.680	7.597.880.394	12.791.177.195	35.586.366.300	(115.395.767.363)	-
Tổng doanh thu	304.256.468.391	50.638.846.438	82.805.568.194	75.461.283.539	87.451.605.505	124.209.454.160	(115.395.767.363)	609.427.458.864
Kết quả								
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	118.741.140.147	6.051.296.065	9.078.782.484	14.671.763.506	11.348.284.054	19.860.267.568		- 179.751.533.824
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>								(44.518.935.263)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>								135.232.598.561
<i>Chi phí thuế TNDN</i>								(11.272.047.322)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>								123.960.551.239
Các thông tin bộ phận khác								
<i>Chi phí hình thành tài sản cố định</i>								
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	231.481.481	1.972.281.000	-	-	-	-		- 2.203.762.481
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	149.748.513	4.041.883.638	-	-	-	-		- 4.389.916.523
<i>Khấu hao</i>	745.727.728	3.219.409.917	-	-	186.604.079	11.680.293		- 4.147.537.552
<i>Hao mòn/ Phân bổ chi phí chờ phân bổ</i>	5.818.879.576	9.835.283.118	918.180.830	1.074.491.557	43.036.416	139.363.491		- 35.897.389.682
<i>Các chi phí lớn không bằng tiền khác</i>	118.613.719	5.198	255.658.929	-	16.679.090.422	1.571.464.179		(26.640.396) 349.273.617
					1.636.167	-		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp</i>	<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	<i>Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự</i>	<i>Dịch vụ quảng cáo, truyền thông</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Số cuối kỳ								
Tài sản và công nợ								
Tài sản bộ phận	202.865.784.673	161.704.602.067	56.034.748.313	27.597.305.858	99.239.929.119	54.133.074.097	-	601.575.444.127
Tài sản không phân bổ (ii)								1.359.085.527.850
Tổng tài sản								1.960.660.971.977
Nợ phải trả bộ phận	79.128.407.860	14.515.442.904	19.263.673.988	11.398.424.319	16.786.381.211	522.792.988.454	-	663.885.318.736
Nợ phải trả không phân bổ (iii)								50.419.280.335
Tổng nợ phải trả								714.304.599.071

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp</i>	<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	<i>Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Doanh thu							
<i>Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	217.332.755.613	25.997.925.165	43.412.705.111	55.000.016.821	69.524.211.113	-	411.267.613.823
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	405.995.102	7.244.886.570	29.773.638.851	2.560.110.716	26.959.712.380 (66.944.343.619)	-	-
Tổng doanh thu	217.738.750.715	33.242.811.735	73.186.343.962	57.560.127.537	96.483.923.493 (66.944.343.619)		411.267.613.823
Kết quả							
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	77.267.124.327	(2.526.308.203)	7.853.700.956	10.810.790.752	11.720.352.893	-	105.125.660.725
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>							5.024.343.916
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>							110.150.004.641
<i>Chi phí thuế TNDN</i>							(16.200.516.626)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>							93.949.488.015
Các thông tin bộ phận khác							
<i>Chi phí hình thành tài sản cố định</i>							
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	-	14.824.025.961	-	-	-	-	14.824.025.961
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	1.335.820.923	7.670.109.052	306.674.000	23.605.000	886.320.000	-	10.222.528.975
<i>Khấu hao</i>	874.572.109	652.575.575	-	-	132.028.098	-	1.659.175.782
<i>Hao mòn/phân bổ chi phí trả trước</i>	3.269.248.030	378.118.519	761.653.812	682.928.046	1.593.761.592	-	6.685.709.999
<i>Các chi phí lớn không bằng tiền khác</i>	84.015.203	30.086.000	182.911.022	-	22.102.211 (32.629.035)		286.485.401

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp</i>	<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	<i>Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Số đầu kỳ (Trình bày lại)							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	75.743.270.299	167.551.783.437	54.353.847.194	16.705.630.053	284.573.896.450	-	598.928.427.433
Tài sản không phân bổ (ii)							1.226.063.700.714
Tổng tài sản							1.824.992.128.147
Nợ phải trả bộ phận	44.038.277.090	29.425.501.075	25.748.573.763	11.750.540.462	43.884.463.499	-	154.847.355.889
Nợ phải trả không phân bổ (iii)							513.963.990.056
Tổng nợ phải trả							668.811.345.945

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	779.710.488	779.710.488
Từ 1 đến 5 năm	779.710.488	1.169.565.732
TỔNG CỘNG	1.559.420.976	1.949.276.220

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	57.946.348.966	53.445.498.636
Từ 1 đến 5 năm	216.157.612.460	254.609.745.908
Trên 5 năm	732.172.000.000	709.651.000.000
TỔNG CỘNG	1.006.275.961.426	1.017.706.244.544

35. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
- Đô la Mỹ (USD)	1.496,06	39.316.490	1.496,06	39.043.583
- Bảng Anh (GBP)	102.942,31	3.591.605.726	102.942,31	3.600.613.607
		<u>3.630.922.216</u>		<u>3.639.657.190</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

CHỈ TIÊU	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Đơn vị tính: VND
	Số đầu kỳ (được trình bày lại)		
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	12.420.030.574	1.067.500.000	13.487.530.574
Phải thu về cho vay ngắn hạn	750.000.000	(750.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	183.475.259.936	(317.500.000)	183.157.759.936
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.382.363.302)	1.067.500.000	(21.314.863.302)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khó đòi	-	(1.067.500.000)	(1.067.500.000)
Chi phí chờ phân bổ dài hạn (Chi phí trả trước dài hạn)	7.655.810.436	(2.666.666.668)	4.989.143.768
Vay ngắn hạn	58.000.000.000	(1.066.666.668)	56.933.333.332
Vay dài hạn	403.940.666.668	(1.600.000.000)	402.340.666.668
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	379.770.825	379.770.825
Các khoản phải trả khác	39.373.119.082	(379.770.825)	38.993.348.257
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Chi phí đi vay, lãi trái phiếu	30.483.601.582	304.249.392	30.787.850.974
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)	30.748.434.916	39.416.058	30.787.850.974
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	138.177.443.666	39.416.058	138.216.859.724
Tăng, giảm các khoản phải trả	(44.855.236.704)	(39.416.058)	(44.894.652.762)

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Như được đề cập tại Thuyết minh số 24.1, vào ngày 10 tháng 8 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua ngày chốt danh sách cổ đông và thời điểm chi trả cổ tức bằng tiền mặt và bằng cổ phiếu vào ngày 27 tháng 8 năm 2026. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã phát hành bổ sung 6.009.548 cổ phiếu căn cứ theo các Nghị quyết có liên quan.

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

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

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

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thị Thu Hà

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Thanh Hương

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**



Nguyễn Văn Hiệp

ANH