

# CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2024

đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2024

## MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2 – 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 – 29

## CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, HN

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 09 năm 2024.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, 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.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Chủ tịch HĐQT	Miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên	

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Bà Nguyễn Thị Yên	Chủ tịch
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo như sau:

Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc tài chính/ Kế toán trưởng	Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc tài chính/ Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Xuân Quảng, Chủ tịch HĐQT.

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

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

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2024 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN XUÂN QUẢNG

Chủ tịch HĐQT

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2024	31/12/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>914.515.665.631</b>	<b>986.335.884.272</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>4.846.320.295</b>	<b>224.137.437.950</b>
1. Tiền	111		4.846.320.295	21.137.437.950
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	203.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>518.217.757.450</b>	<b>518.217.757.450</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.5	518.217.757.450	518.217.757.450
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>391.409.738.856</b>	<b>243.620.858.372</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	10.235.432.974	6.177.229.676
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	7.155.600
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.3	203.000.000.000	100.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	178.549.742.129	137.811.909.343
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(375.436.247)	(375.436.247)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>359.830.500</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	359.830.500
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>41.849.030</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.812.111	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.919	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>903.405.350.238</b>	<b>308.892.097.818</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.3	100.000.000.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>280.761.516</b>	<b>312.420.825</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		20.446.758	29.571.759
- Nguyên giá	222		36.500.000	36.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.053.242)	(6.928.241)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		260.314.758	282.849.066
- Nguyên giá	228		304.950.000	304.950.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(44.635.242)	(22.100.934)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.6	<b>803.065.945.805</b>	<b>308.504.604.628</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.6.1	310.315.945.805	309.316.445.805
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.6.2	300.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.6.3	229.800.000.000	34.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(37.050.000.000)	(35.311.841.177)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>58.642.917</b>	<b>75.072.365</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		58.642.917	75.072.365
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.817.921.015.869</b>	<b>1.295.227.982.090</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2024	31/12/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.039.981.273.284</b>	<b>546.665.686.660</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>544.681.273.284</b>	<b>55.865.686.660</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.7	663.465.728	591.552.552
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	714.770.328	429.257.168
4. Phải trả người lao động	314		97.988.352	111.097.997
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.9	1.811.066.292	11.762.818.918
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.10	50.593.982.584	42.970.960.025
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	490.800.000.000	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>495.300.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	495.300.000.000	490.800.000.000
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>777.939.742.585</b>	<b>748.562.295.430</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.12	<b>777.939.742.585</b>	<b>748.562.295.430</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		546.323.480.000	496.659.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		546.323.480.000	496.659.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		225.568.103.409	225.568.103.409
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.048.159.176	26.334.692.021
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.048.159.176	26.334.692.021
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.817.921.015.869</b>	<b>1.295.227.982.090</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024

ĐÀO THỊ DIỄM

Người lập

HOÀNG MINH TUẤN

Kế toán trưởng

TRẦN XUÂN QUẢNG

Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	(2.271.224.387)	(2.489.616.446)	(7.845.765.394)	(6.965.879.860)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	6.976.729.210	7.808.445.081	86.601.756.171	134.214.027.765
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(9.618.603.162)	(14.635.880.873)	(30.603.684.184)	(43.106.064.655)
8. Chi phí bán hàng	23		(9.618.603.162)	(10.615.718.762)	(28.865.525.361)	(39.085.902.544)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	(675.073.543)	(882.105.054)	(1.795.746.876)	(4.119.137.997)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.316.947.495)	(7.709.540.846)	54.202.325.111	86.988.825.113
11. Thu nhập khác	31		8.097.044	99.670	8.097.044	17.655.239
12. Chi phí khác	32		-	(800)	-	(52.397.033)
13. Lợi nhuận khác	40		8.097.044	98.870	8.097.044	(34.741.794)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(3.308.850.451)	(7.709.441.976)	54.210.422.155	86.954.083.319
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(3.308.850.451)	(7.709.441.976)	54.210.422.155	86.954.083.319

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024

ĐÀO THỊ DIỄM

Người lập

HOÀNG MINH TUẤN

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024



TRẦN XUÂN QUANG

Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Theo phương pháp gián tiếp

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	54.210.422.155	86.954.083.319
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	31.659.309	18.909.446
- Các khoản dự phòng	03	1.738.158.823	4.019.942.111
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(86.601.756.171)	(134.214.027.765)
- Chi phí lãi vay	06	28.865.525.361	39.085.902.544
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.755.990.523)	(4.135.190.345)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(23.570.266.090)	1.571.197.822
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	359.830.500	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(11.200.776.102)	(32.344.306.050)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25.382.663)	100.056.203
- Tiền lãi vay đã trả	14	(38.714.080.210)	(51.865.527.214)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(74.906.665.088)	(86.673.769.584)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(219.470.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(211.500.000.000)	(280.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	8.500.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(496.299.500.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	65.383.104.858	117.275.329.135
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(633.916.395.142)	(162.944.140.865)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	495.300.000.000	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.768.057.425)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	489.531.942.575	-
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	50	(219.291.117.655)	(249.617.910.449)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	224.137.437.950	258.293.820.419
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.846.320.295	8.675.909.970

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024

ĐÀO THỊ DIỄM  
Người lập

HOÀNG MINH TUẤN  
Kế toán trưởngTRẦN XUÂN QUẢNG  
Chủ tịch HĐQT



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 09 năm 2024.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là cung cấp dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, quản lý, cho thuê bất động sản, dịch vụ nhân sự, dịch vụ công nghệ thông tin, dịch vụ tư vấn quản lý, giám sát thi công xây dựng công trình và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty và các công ty con.

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 Thượng, quận Đống Đa, 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 tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 29 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 6 công ty con trực tiếp, 4 Công ty con gián tiếp và 1 Công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con trực tiếp 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	99,62%	99,62%	Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đầu thầu, thẩm định giá	51%	51%	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech	99,51%	99,51%	Tầng 21, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	99%	99%	Tầng 26, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, 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
5	Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý dự án Xây dựng MANPRO	51%	51%	Số 411, đường Tam Trinh, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn lập dự án đầu tư, quản lý dự án các công trình xây dựng
6	Công ty Cổ phần tư vấn và Quản lý Khách sạn Sojo	99,95%	99,95%	Tầng 21, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý khách sạn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (Tiếp theo)****Cơ cấu tổ chức (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management:

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 Vệ sinh Công nghiệp C-One	94,75%	94,39%	Tầng 8, tòa nhà VID Tower, số 115 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Dịch vụ vệ sinh, làm sạch chuyên nghiệp
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	99,75%	99,37%	Số 60 Nguyễn Khuyến, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
3	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	100%	99,62%	Tầng 2, tòa tháp A, tòa nhà Sky Tower, số 88 phố Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	99,75%	99,37%	Lô số 7 nhà điều hành khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty liên kết:

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 Khách sạn TNH	39,47%	39,47%	Tầng 21, tòa tháp A, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.	Kinh doanh Bất động sản

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm của Công ty: được bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

**Đồng tiền sử dụng trong kế toán:** Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

**3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****3.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và thuyết minh số 5.6.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 đề ngày 28 tháng 10 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (Tiếp theo)****3.2 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”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**3.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**4.2 Hàng tồn kho**

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

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

**4.3 Các khoản phải thu**

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

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

**4.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****4.4 Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

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

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

**4.5 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

**4.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**4.7 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**4.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**4.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**4.9 Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty con*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****4.9 Các khoản đầu tư (Tiếp theo)***Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**4.10 Các khoản phải trả và trích trước**

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

**4.11 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

**4.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

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

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

*Cổ tức*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****4.13 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng, 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 (lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****4.13 Thuế (Tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (Tiếp theo)*

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 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.

**4.14 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**4.15 Các bên liên quan**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ(Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Tiền mặt tại quỹ	-	337.500.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.846.320.295	20.799.937.950
Các khoản tương đương tiền	-	203.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.846.320.295</b>	<b>224.137.437.950</b>

**5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Công ty cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	5.954.935.935	3.463.882.889
Công ty cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	2.134.787.759	1.233.064.861
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VỆ SINH CÔNG NGHIỆP C-ONE	2.088.848.976	1.398.421.622
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ V-ONE	56.860.304	56.860.304
Các đối tượng khác	-	25.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.235.432.974</b>	<b>6.177.229.676</b>

Trong đó:

<b>Phải thu khách hàng với các bên có liên quan</b>	<b>10.235.432.974</b>	<b>6.152.229.676</b>
---	-----------------------	----------------------

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)

**5.3 Phải thu về cho vay**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	203.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	100.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>303.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

Trong đó:

<b>Phải thu về cho vay với các bên có liên quan</b>	<b>303.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
---	------------------------	------------------------

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2024 VND	31/12/2023 VND
Phải thu lãi cho vay	30.698.241.938	9.473.459.052
Phải thu tạm ứng	25.000.000	15.000.000
Phải thu về quản lý vốn tập trung	147.825.404.024	128.321.332.424
Phải thu ngắn hạn khác	1.096.167	2.117.867
<b>Cộng</b>	<b>178.549.742.129</b>	<b>137.811.909.343</b>

Trong đó:

<b>Phải thu khác với các bên có liên quan</b>	<b>177.732.922.044</b>	<b>137.004.067.558</b>
---	------------------------	------------------------

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

## 5.5 Chứng khoán kinh doanh

	Tại ngày 30/09/2024 (VND)			Tại ngày 31/12/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	518.217.757.450	634.554.070.650	-	518.217.757.450	632.122.829.000	-
<b>Cộng</b>	<b>518.217.757.450</b>	<b>634.554.070.650</b>	<b>-</b>	<b>518.217.757.450</b>	<b>632.122.829.000</b>	<b>-</b>

(\*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 được xác định bằng giá trị của cổ phiếu vào thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, với giá cổ phiếu là 13.050 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.000 VND/cổ phiếu).

## 5.6 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 30/09/2024 (VND)			Tại ngày 31/12/2023 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (**)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	310.315.945.805	(2.550.000.000)	307.765.945.805	309.316.445.805	(811.841.177)	308.504.604.628
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	229.800.000.000	(34.500.000.000)	195.300.000.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>840.115.945.805</b>	<b>(37.050.000.000)</b>	<b>803.065.945.805</b>	<b>343.816.445.805</b>	<b>(35.311.841.177)</b>	<b>308.504.604.628</b>

(\*\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

## 5.6 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

## 5.6.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tại ngày 30/09/2024 (VND)		Tại ngày 31/12/2023 (VND)	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần TNTech	20.930.000	99,51%	20.930.000	99,51%
Công ty CP tư vấn và Quản lý dự án xây dựng MANPRO	3.034.500	51,00%	3.034.500	51,00%
Công ty Cổ phần quản trị nguồn nhân lực TNTalent	2.970.000	99,00%	2.970.000	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	3.742.145	99,62%	3.742.145	99,62%
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	255.000	51,00%	255.000	51,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Khách sạn SOJO	99.950	99,95%	999.500.000	-
<b>Cộng</b>			<b>310.315.945.805</b>	<b>309.316.445.805</b>

## 5.6.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Tại ngày 30/09/2024 (VND)		Tại ngày 31/12/2023 (VND)	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	30.000.000	39,47%	300.000.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>300.000.000.000</b>	-

## 5.6.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Tại ngày 30/09/2024 (VND)		Tại ngày 31/12/2023 (VND)	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần nền tảng số BAAS	3.450.000	8,41%	3.450.000	8,41%
Công ty CP Đầu tư phát triển ROX IPARK	21.000.000	10,61%	195.300.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>229.800.000.000</b>	<b>34.500.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.7 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2024 (VND)		31/12/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Bất Động Sản VN GATEWAY	601.213.204	601.213.204	-	-
CÔNG TY CP CMEDIA	-	-	88.638.000	88.638.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TÂY Á	-	-	388.616.940	388.616.940
Phải trả cho các đối tượng khác	62.252.524	62.252.524	114.297.612	114.297.612
<b>Cộng</b>	<b>663.465.728</b>	<b>663.465.728</b>	<b>591.552.552</b>	<b>591.552.552</b>

Trong đó:

<b>Phải trả người bán với các bên có liên quan</b>	<b>4.463.404</b>	<b>1.170.573</b>
--	------------------	------------------

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)

**5.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2024
Thuế giá trị gia tăng	160.035.579	728.084.075	(691.229.769)	196.889.885
Thuế thu nhập cá nhân	269.221.589	1.053.887.884	(805.229.030)	517.880.443
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>429.257.168</b>	<b>1.784.971.959</b>	<b>(1.499.458.799)</b>	<b>714.770.328</b>

**5.9 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2024 (VND)	31/12/2023 (VND)
- Chi phí lãi trái phiếu phải trả	1.742.676.164	11.654.146.849
- Chi phí phải trả khác	68.390.128	108.672.069
<b>Cộng</b>	<b>1.811.066.292</b>	<b>11.762.818.918</b>

**5.10 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/09/2024		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Kinh phí công đoàn	103.922.340	103.922.340	130.825.440	130.825.440
Cổ tức phải trả	18.972.477.775	18.972.477.775	210.989.775	210.989.775
Phải trả về Quản lý vốn tập trung	31.479.745.927	31.479.745.927	42.522.420.169	42.522.420.169
Phải trả ngắn hạn khác	37.836.542	37.836.542	106.724.641	106.724.641
<b>Cộng</b>	<b>50.593.982.584</b>	<b>50.593.982.584</b>	<b>42.970.960.025</b>	<b>42.970.960.025</b>

Trong đó:

<b>Phải trả ngắn hạn khác với các bên có liên quan</b>	<b>31.479.745.927</b>	<b>42.593.095.969</b>
--	-----------------------	-----------------------

(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)

Địa chỉ: 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.11 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2024 (VND)		Trong kỳ		31/12/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>490.800.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	490.800.000.000	490.800.000.000	490.800.000.000	-	-	-
<i>Trái phiếu doanh nghiệp (i)</i>	<i>490.800.000.000</i>	<i>490.800.000.000</i>	<i>490.800.000.000</i>	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>495.300.000.000</b>	<b>495.300.000.000</b>	<b>495.300.000.000</b>	-	<b>490.800.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	-	-	-	490.800.000.000	490.800.000.000	490.800.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh (ii)	495.300.000.000	495.300.000.000	495.300.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>986.100.000.000</b>	<b>986.100.000.000</b>	<b>986.100.000.000</b>	-	<b>490.800.000.000</b>	<b>490.800.000.000</b>

(i) Đây là giá trị 4.908.000 trái phiếu không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn là 36 tháng với khoản trái phiếu cuối cùng đáo hạn vào ngày 15 tháng 03 năm 2025. Lãi trái phiếu được trả định kỳ 6 tháng/lần cho năm đầu tiên với lãi suất 10%/năm và được trả hàng năm cho các năm tiếp theo với lãi suất tham chiếu + 3%/năm.

Vào ngày 5 tháng 7 năm 2022, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 451/QĐ-SGDHN chấp thuận niêm yết 4.908.000 trái phiếu nêu trên với mã chứng khoán TN1122016.

(ii) Khoản vay Công ty TNHH Liên doanh Đầu tư Xây dựng Tam Trinh không có tài sản đảm bảo với kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 11%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

5.12	Vốn chủ sở hữu	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
5.12.1	Tình hình tăng/(giảm) vốn chủ sở hữu					
	<b>Vào ngày 31/12/2022</b>	<b>431.880.870.000</b>	<b>225.568.103.409</b>	<b>23.783.541.716</b>	<b>681.232.515.125</b>	
	Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.778.630.000	-	(64.778.630.000)	-	
	Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(21.594.043.500)	(21.594.043.500)	
	Lợi nhuận trong kỳ	-	-	88.923.823.805	88.923.823.805	
	Tăng khác	-	-	-	-	
	<b>Vào ngày 31/12/2023</b>	<b>496.659.500.000</b>	<b>225.568.103.409</b>	<b>26.334.692.021</b>	<b>748.562.295.430</b>	
	Tăng vốn trong kỳ	49.663.980.000	-	(49.663.980.000)	-	
	Lợi nhuận trong kỳ	-	-	54.210.422.155	54.210.422.155	
	Chia cổ tức (*)	-	-	(24.832.975.000)	(24.832.975.000)	
	Tăng khác	-	-	-	-	
	<b>Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024</b>	<b>546.323.480.000</b>	<b>225.568.103.409</b>	<b>6.048.159.176</b>	<b>777.939.742.585</b>	

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2023 bằng tiền theo tỷ lệ chi trả là 5%.

Cũng theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2024/NQ-DHĐCĐ, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 10%/cổ phiếu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.12 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****5.12.2 Vốn cổ phần đã góp**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV đầu tư Sao Hôm	350.620.930.000	64%	292.746.300.000	59%
Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư FPT	-	0%	58.061.340.000	12%
Các cổ đông khác	195.702.550.000	36%	145.851.860.000	29%
<b>Cộng</b>	<b>546.323.480.000</b>	<b>100%</b>	<b>496.659.500.000</b>	<b>100%</b>

**5.12.3 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	VND	VND
Vốn cổ phần đã góp		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	496.659.500.000	496.659.500.000
+ <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	49.663.980.000	-
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	546.323.480.000	496.659.500.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>74.496.955.000</b>	<b>86.372.673.500</b>

**5.12.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Số lượng (Cổ phiếu)	Số lượng (Cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	54.632.348	49.665.950
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.632.348	49.665.950
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	54.632.348	49.665.950
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	54.632.348	49.665.950
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu ( Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu)

## CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Địa chỉ: 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý III năm 2024 (VND)	Quý III năm 2023 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2024 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2023 (VND)
	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
	<i>Trong đó:</i>				
	<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	-	-	-
	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
	<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-	-	-
	<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-	-	-
	<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	-	-	-
	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
	<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	-	-	-	-
	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
	Trong đó:				
	Doanh thu từ các bên liên quan				
	(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)				
6.2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	Quý III năm 2024 (VND)	Quý III năm 2023 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2024 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2023 (VND)
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860
	Cộng	2.271.224.387	2.489.616.446	7.845.765.394	6.965.879.860

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**

	Quý III năm 2024 (VND)	Quý III năm 2023 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2024 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2023 (VND)
<b>6.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.143.666.725	7.427.172.894	19.729.479.816	19.006.545.666
Lãi quản lý vốn	833.062.485	360.215.473	1.586.931.980	1.493.707.135
Cổ tức được chia	-	-	65.285.344.375	113.692.718.250
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	21.056.714	-	21.056.714
<b>Cộng</b>	<b>6.976.729.210</b>	<b>7.808.445.081</b>	<b>86.601.756.171</b>	<b>134.214.027.765</b>
<b>6.4 Chi phí tài chính</b>				
Chi phí lãi vay, trái phiếu	9.618.603.162	13.100.708.736	28.865.525.361	39.085.902.544
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	1.534.952.137	1.738.158.823	4.019.942.111
Chi phí tài chính khác	-	220.000	-	220.000
<b>Cộng</b>	<b>9.618.603.162</b>	<b>14.635.880.873</b>	<b>30.603.684.184</b>	<b>43.106.064.655</b>
<b>6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên quản lý	211.517.907	331.123.376	825.980.904	2.591.475.819
Thuế, phí và lệ phí	-	-	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	342.834.953	-	831.467.442	-
Chi phí bằng tiền khác	120.720.683	550.981.678	135.298.530	1.527.662.178
<b>Cộng</b>	<b>675.073.543</b>	<b>882.105.054</b>	<b>1.795.746.876</b>	<b>4.119.137.997</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****6.6 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2024 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Năm 2023: 20%)

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

**6.6.1 Chi phí thuế TNDN**

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

	Quý III năm 2024 (VND)	Quý II năm 2023 (VND)	Lũy kế đến quý II năm 2024 (VND)	Lũy kế đến quý III năm 2023 (VND)
Tổng lợi nhuận thuần kế toán trước thuế	(3.308.850.451)	(7.709.441.976)	54.210.422.155	86.954.083.319
Thuế suất thuế TNDN theo thuế suất 20%	(661.770.090)	(1.541.888.395)	10.842.084.431	17.390.816.664
Các khoản điều chỉnh	661.770.090	1.541.888.395	(10.842.084.431)	(17.390.816.664)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**6.6.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**6.6.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận****Lỗi chuyển sang từ năm trước**

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

Năm phát sinh	chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/09/2024	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VND tại ngày 30/09/2024
2019	2024	4.143.690.275	-	-	4.143.690.275
2020	2025	5.910.541.970	-	-	5.910.541.970
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.656.497.412	-	-	24.656.497.412
<b>Cộng</b>		<b>73.890.285.317</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.890.285.317</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Thông tin về các bên có liên quan**

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 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 MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần quản lý quỹ đầu tư FPT	Cổ đông lớn đến ngày 05/07/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn quản lý dự án xây dựng Manpro	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-ONE	Công ty con
Công ty Cổ phần dịch vụ Quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Khách sạn SOJO	Công ty con
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Cùng thành viên HĐQT đến ngày 26/09/2024 - Công ty liên kết từ ngày 30/09/2024

Các cá nhân là thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã được trình bày tại mục thông tin chung

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	5.413.578.122	4.945.774.702
		Cho vay	53.000.000.000	100.000.000.000
		Chuyển tiền Quản lý vốn	131.254.327.439	93.986.443.572
		Nhận tiền Quản lý vốn	116.779.907.925	136.187.035.706
		Mua dịch vụ	33.874.394	-
		Lãi cho vay	10.739.780.822	2.432.876.713
		Lãi quản lý vốn	56.207.151	117.501.109

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****7.1 Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ (Tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND</i>	<i>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.804.526.041	1.532.493.568
		Cho vay	110.000.000.000	-
		Lãi cho vay	6.557.808.217	-
		Lãi quản lý vốn	212.440.117	216.007.166
		Chuyển tiền Quản lý vốn	136.872.882.416	99.104.256.876
		Nhận tiền Quản lý vốn	134.003.015.870	97.678.339.367
Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	627.661.231	487.611.590
		Cho vay	40.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.384.657.535	-
		Chuyển tiền Quản lý vốn	26.579.808.341	33.465.662.707
		Nhận tiền Quản lý vốn	23.845.470.054	37.326.135.960
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con	Chuyển tiền Quản lý vốn	18.228.233.401	24.692.929.675
		Nhận tiền Quản lý vốn	18.193.512.064	19.411.525.811
		Lãi quản lý vốn	169.601.169	143.520.073
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Chuyển tiền Quản lý vốn	49.048.195.217	90.212.587.491
		Nhận tiền Quản lý vốn	28.426.473.411	70.595.565.581
		Lãi quản lý vốn	643.114.328	396.046.479
Công ty Cổ phần tư vấn quản lý dự án xây dựng Manpro	Công ty con	Chuyển tiền Quản lý vốn	27.964.223.920	67.940.000.000
		Nhận tiền Quản lý vốn	47.770.982.874	73.449.098.709
		Lãi quản lý vốn	408.409.547	749.356.713
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ V-ONE	Công ty con	Nhận tiền Quản lý vốn	198.000.000	2.878.680.907
		Chuyển tiền Quản lý vốn	-	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con	Chuyển tiền Quản lý vốn	20.773.122.568	6.920.000.000
		Nhận tiền Quản lý vốn	11.900.000.000	-
		Lãi quản lý vốn	97.159.668	6.245.918

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

Giao dịch với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Trong kỳ, Công ty đã ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ hỗ trợ quản lý với các công ty con với mức phí được xác định theo chính sách tính phí hàng quý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****7.1 Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/09/2024</i> VND	<i>31/12/2023</i> VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	5.954.935.935	3.463.882.889
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.134.787.759	1.233.064.861
Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.088.848.976	1.398.421.622
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ V-ONE	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	56.860.304	56.860.304
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.235.432.974</b>	<b>6.152.229.676</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5.4)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	5.616.153.528	306.969.576
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	16.953.479.452	6.213.698.630
Công ty Cổ phần tư vấn quản lý dự án xây dựng Manpro	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	71.356.368.034	50.086.371.792
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	21.456.502.352	40.854.851.759
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	19.704.770.773	15.007.352.472
Công ty Cổ phần dịch vụ Quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	6.557.808.217	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	15.664.224.301	15.459.901.795
Công ty Cổ phần dịch vụ Quản lý vận hành khu công nghiệp IMC	Công ty con	Phải thu từ Quản lý vốn tập trung	18.038.957.852	9.074.921.534
Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con	Phải thu lãi cho vay	2.384.657.535	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>177.732.922.044</b>	<b>137.004.067.558</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5.10)</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	15.194.020.546	17.917.257.762
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	9.355.237.261	9.333.351.296
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ V-ONE	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	6.381.290.763	6.168.287.972
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	-	9.174.198.939
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	5.160.108	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****7.1 Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (Tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/09/2024</i> VND	<i>31/12/2023</i> VND
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 5.10) (Tiếp theo)</i></b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con	Phải trả từ Quản lý vốn tập trung	544.037.249	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>31.479.745.927</b>	<b>42.593.095.969</b>
<b><i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 5.7)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải trả người bán về cung cấp dịch vụ	4.463.404	-
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con	Phải trả người bán về cung cấp dịch vụ	-	1.170.573
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.463.404</b>	<b>1.170.573</b>
<b><i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 5.3)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con	Phải thu từ cho vay	153.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con	Phải thu từ cho vay	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con	Phải thu từ cho vay	40.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>303.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
<b><i>Các giao dịch với bên liên quan khác</i></b>				
Thu nhập của thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán trong kỳ:				
<i>Tên</i>	<i>Chức danh</i>		<i>Từ 01/01/2024</i> <i>đến 30/09/2024</i> VND	<i>Từ 01/01/2023</i> <i>đến 30/09/2023</i> VND
Bà Nguyễn Thu Trang	Chủ tịch HĐQT (Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)		-	592.783.818
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT		138.461.535	-
Ông Nguyễn Việt Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT (Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)		-	259.652.699
Ông Phan Anh Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT (Đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)		-	174.609.007
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT		176.923.073	174.710.581
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		149.999.997	168.129.926
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên HĐQT (Đến ngày 26 tháng 2 năm 2024)		56.975.632	-
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT/ Thành viên Ủy ban kiểm toán		138.461.535	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>660.821.772</b>	<b>1.369.886.031</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

**7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****7.1 Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)***Các giao dịch với bên liên quan khác (Tiếp theo)*

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ:

Tên	Chức vụ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc (Từ ngày 18/06/2024)	351.398.602	-
Bà Tạ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc (Đến ngày 21/09/2023)	-	1.681.356.163
Ông Hoàng Minh Tuấn	Kế toán trưởng (Từ ngày 27/5/2024)	260.231.824	530.387.564
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Kế toán trưởng (Đến ngày 27/5/2024)	403.686.982	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.015.317.408</b>	<b>2.211.743.727</b>

*Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác*

Lãi suất cho vay, giá dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

**7.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

**7.3 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2024

ĐÀO THỊ DIỄM  
Người lập

HOÀNG MINH TUẤN  
Kế toán trưởng

TRẦN XUÂN QUẢNG  
Chủ tịch HĐQT