Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106673358, E=halt3@tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.30 09:44:22 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 44

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 lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
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 năm và vào 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 năm và vào 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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 16 tháng 5 năm 2025 là ông Trần Xuân Quảng và từ ngày 16 tháng 5 năm 2025 đến 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

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

Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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: 12856035/68679359

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và 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 riêng 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300879802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trịnh Xuân Hoà
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Nguyễn Trần Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5096-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**931.715.395.802**	**1.471.439.831.011**
110	***I. Tiền***	***5***	***10.391.633.740***	***12.742.726.413***
111	1. Tiền		10.391.633.740	12.742.726.413
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***319.725.469.614***	***779.117.757.450***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	319.725.469.614	779.117.757.450
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***601.598.292.448***	***679.548.593.532***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	8.434.860.562	11.757.489.255
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	29.228.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	303.000.000.000	203.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	290.538.868.133	465.137.312.124
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(375.436.247)	(375.436.247)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***-***	***30.753.616***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	30.668.616
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	85.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**589.080.581.156**	**379.419.847.187**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***302.000.000.000***	***100.000.000.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	302.000.000.000	100.000.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***1.158.244.876***	***270.208.413***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		43.421.503	17.405.091
222	Nguyên giá		81.500.000	36.500.000
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.078.497)	(19.094.909)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.114.823.373	252.803.322
228	Nguyên giá		1.302.808.570	304.950.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(187.985.197)	(52.146.678)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***-***	***618.480.000***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	618.480.000
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***10***	***283.143.314.848***	***278.476.946.899***
251	1. Đầu tư vào công ty con		298.571.445.805	278.971.445.805
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	34.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(15.428.130.957)	(34.994.498.906)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***2.779.021.432***	***54.211.875***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.779.021.432	54.211.875
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.520.795.976.958**	**1.850.859.678.198**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**593.752.756.838**	**1.074.051.725.538**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***189.812.090.170***	***580.340.725.538***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	2.609.000.141	3.289.505.842
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	230.203.581	849.343.619
314	3. Phải trả người lao động		99.494.110	107.908.427
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	8.027.933.856	23.134.892.071
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	14	120.845.458.482	62.159.075.579
320	6. Vay ngắn hạn	15	58.000.000.000	490.800.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***403.940.666.668***	***493.711.000.000***
338	1. Vay dài hạn	15	403.940.666.668	493.711.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**927.043.220.120**	**776.807.952.660**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***16***	***927.043.220.120***	***776.807.952.660***
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		600.954.800.000	546.323.480.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*600.954.800.000*	*546.323.480.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		225.568.103.409	225.568.103.409
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		100.520.316.711	4.916.369.251
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		-	-
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này*		*100.520.316.711*	*4.916.369.251*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.520.795.976.958**	**1.850.859.678.198**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hà	Trần Thị Thanh Hương	Nguyễn Văn Hiệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu cung cấp dịch vụ**	17.1	**19.034.142.265**	**14.880.412.255**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	17.1	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**	17.1	**19.034.142.265**	**14.880.412.255**
11	**4. Giá vốn dịch vụ cung cấp**	18	**(16.474.378.484)**	**(12.939.488.920)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ**		**2.559.763.781**	**1.940.923.335**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	17.2	**214.487.603.624**	**102.281.660.259**
22	**7. Chi phí tài chính**	19	**(38.579.958.118)**	**(49.740.222.166)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu*		*(52.556.400.783)*	*(49.948.892.368)*
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(913.170.017)**	**(1.411.826.276)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**177.554.239.270**	**53.070.535.152**
31	**10. Thu nhập khác**		**716.500**	**8.097.078**
32	**11. Chi phí khác**		**(3.514.310)**	**-**
40	**12. (Lỗ)/lãi khác**		**(2.797.810)**	**8.097.078**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**177.551.441.460**	**53.078.632.230**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	21.1	-	-
60	**15. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**177.551.441.460**	**53.078.632.230**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hà	Trần Thị Thanh Hương	Nguyễn Văn Hiệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**177.551.441.460**	**53.078.632.230**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		154.822.107	42.212.412
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(19.566.367.949)	(317.342.271)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(126.168.702.679)	(93.226.885.259)
06	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu)		53.130.206.340	49.948.892.368
08	**Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**85.101.399.279**	**9.525.509.480**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		324.111.967.535	(275.430.102.021)
10	Giảm hàng tồn kho		-	359.830.500
11	Tăng các khoản phải trả		62.251.688.866	20.156.626.504
12	Tăng chi phí trả trước		(2.694.140.941)	(9.808.126)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	(260.900.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(72.430.150.976)	(38.718.720.144)
20	**Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng vào) hoạt động sản xuất kinh doanh**		**855.733.051.599**	**(545.016.663.807)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(663.141.000)	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(339.700.000.000)	(203.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		37.700.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(189.600.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		67.299.275.000	-
27	Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia		117.207.846.228	66.074.167.120
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(307.756.019.772)**	**(136.925.832.880)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		280.000.000.000	495.300.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(803.100.000.000)	(24.752.214.850)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(27.228.124.500)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**		**(550.328.124.500)**	**470.547.785.150**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(2.351.092.673)**	**(211.394.711.537)**
60	**Tiền đầu năm**		**12.742.726.413**	**224.137.437.950**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền cuối năm**	**5**	**10.391.633.740**	**12.742.726.413**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hà	Trần Thị Thanh Hương	Nguyễn Văn Hiệp

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại tầng 25, tòa tháp A, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 24 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con được đầu tư trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 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 đấu thầu, Thẩm định giá ("Công tyTNPA")	51%	51%	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech")	99,51%	99,51%	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") (Thuyết minh số 4)	98%	98%	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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNPM (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 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 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")	99,75%	98,87%	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")	99,75%	98,87%	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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai công ty con được đầu tư gián tiếp khác của Công ty thông qua Công ty TNPM là Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One ("V-One") và Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One ("C-One"), trong đó Công ty nắm giữ tỷ lệ lợi ích lần lượt là 99,62% và 94,39%.

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2025, TNPM đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của công ty này tại V-One cho một đối tác khác. Theo đó, V-One không còn là công ty con đầu tư trực tiếp của TNPM và đầu tư gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2025, C-One đã được sáp nhập vào TNPM sau khi các bên liên quan hoàn tất thủ tục hoán đổi cổ phần. Theo đó, C-One không còn là công ty con đầu tư trực tiếp của TNPM và đầu tư gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 10. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành nêu trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.6 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

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. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng.

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được 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.

3.3 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.4 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.6 *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	5-10 năm

3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *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 được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.12 *Trái phiếu phát hành*

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.

3.13 *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 cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.17 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.18 *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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 *Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần POPPLIFE ("POPPLIFE")*

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2025, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 980.000 cổ phần (tương ứng với 49% vốn cổ phần) của POPPLIFE với giá phí là 9.800.000.000 VND.

Sau đó, vào ngày 15 tháng 8 năm 2025, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 980.000 cổ phần (tương ứng với 49% vốn cổ phần) của POPPLIFE với giá phí là 9.800.000.000 VND và nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này lên thành 98%. Theo đó, POPPLIFE đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

POPPLIFE là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0110202312 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 7 tháng 12 năm 2022 và các điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính của POPPLIFE là cung cấp các dịch vụ quảng cáo và tiếp thị.

4.2 *Chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS ("BAAS")*

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 3.450.000 cổ phần (tương ứng với 8,4% vốn điều lệ) của BAAS với giá chuyển nhượng (bằng với giá gốc của khoản đầu tư) là 34.500.000.000 cho Công ty TNPM, một công ty con của Công ty. Theo đó, BAAS không còn là một khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng	10.391.633.740	12.742.726.413
TỔNG CỘNG	**10.391.633.740**	**12.742.726.413**

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý (*)*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	319.725.469.614	580.320.000.000	-	518.217.757.450	736.423.085.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX iPARK Việt Nam	-	-	-	120.900.000.000	(**)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	-	-	-	140.000.000.000	(**)	-
TỔNG CỘNG	**319.725.469.614**	**580.320.000.000**	**-**	**779.117.757.450**	**736.423.085.300**	**-**

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (46.800.000 cổ phiếu) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 12 năm 2025, với giá trị là 12.400 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.650 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng toàn bộ số cổ phiếu này làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở Thuyết minh số 15.

(**) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 22)*	8.434.860.562	11.757.489.255
TỔNG CỘNG	**8.434.860.562**	**11.757.489.255**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 22)*	303.000.000.000	203.000.000.000
TỔNG CỘNG	**303.000.000.000**	**203.000.000.000**
Dài hạn		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 22)*	302.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	**302.000.000.000**	**100.000.000.000**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	274.799.275.000
Đặt cọc mua cổ phần (*)	170.000.000.000	-
Phải thu từ gốc quản lý vốn tập trung	76.457.976.290	153.693.582.410
Phải thu từ lãi cho vay	41.383.671.232	32.005.753.423
Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung	2.262.137.291	4.166.190.277
Phải thu ngắn hạn khác	435.083.320	472.511.014
TỔNG CỘNG	**290.538.868.133**	**465.137.312.124**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*(375.436.247)*	*(375.436.247)*
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)	*120.103.784.813*	*185.542.959.069*
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*170.435.083.320*	*279.594.353.055*

(*) Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng 16.692.029 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam (tương đương 8,43% vốn điều lệ) căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc ký với một đối tác doanh nghiệp.

10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh 10.1)*	298.571.445.805	(**)	(15.428.130.957)	278.971.445.805	(**)	(494.498.906)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh 4.2) (*)*	-		-	34.500.000.000	(**)	(34.500.000.000)
TỔNG CỘNG	**298.571.445.805**		**(15.428.130.957)**	**313.471.445.805**		**(34.994.498.906)**

(*) Đây là khoản đầu tư tại BAAS và như được trình bày tại Thuyết minh số 4.2, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần được đầu tư tại đơn vị này với giá chuyển nhượng (bằng với giá gốc của khoản đầu tư) là 34,5 tỷ đồng cho Công ty TNPM, một công ty con của Công ty tại ngày 25 tháng 12 năm 2025.

Với việc khoản đầu tư này đã được trích lập dự phòng toàn bộ trong năm tài chính trước, Công ty đã ghi nhận hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác với số tiền là 34.5 tỷ đồng (như được trình bày tại Thuyết minh số 19) vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

10.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Đơn vị tính: VND

Đơn vị	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Công ty TNTech	209.300.000.000	(**)		209.300.000.000	(**)	-
Công ty TNPM	37.421.445.805	(**)	-	37.421.445.805	(**)	-
Công ty TNTalent	29.700.000.000	(**)	-	29.700.000.000	(**)	-
Công ty Popplife	19.600.000.000	(**)	(14.917.398.505)	-		-
Công ty TNPA	2.550.000.000	(**)	(510.732.452)	2.550.000.000	(**)	(494.498.906)
TỔNG CỘNG	**298.571.445.805**		**(15.428.130.957)**	**278.971.445.805**		**(494.498.906)**

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

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

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán	1.096.714.903	1.096.714.903	3.023.631.118	3.023.631.118
- *Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam*	*644.629.630*	*644.629.630*	*270.000.000*	*270.000.000*
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội*	*101.734.800*	*101.734.800*	*1.586.914.759*	*1.586.914.759*
- *Công ty Cổ phần Phần mềm BRAVO*	*218.796.000*	*218.796.000*	*427.295.000*	*427.295.000*
- *Phải trả đối tượng khác*	*131.554.473*	*131.554.473*	*739.421.359*	*739.421.359*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 22)*	1.512.285.238	1.512.285.238	265.874.724	265.874.724
TỔNG CỘNG	**2.609.000.141**	**2.609.000.141**	**3.289.505.842**	**3.289.505.842**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	653.346.825	1.481.237.415	(1.963.658.015)	170.926.225
Thuế thu nhập cá nhân	195.996.794	1.339.042.851	(1.475.762.289)	59.277.356
Thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**849.343.619**	**2.823.280.266**	**(3.442.420.304)**	**230.203.581**

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi vay, lãi trái phiếu	2.861.168.767	22.874.464.108
Phí vay mượn tài sản đảm bảo (*)	4.554.175.890	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	612.589.199	260.427.963
TỔNG CỘNG	**8.027.933.856**	**23.134.892.071**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn từ các bên bên liên quan (Thuyết minh số 22)	*962.565.049*	*-*
Phải trả ngắn hạn từ các bên khác	*7.065.368.807*	*23.134.892.071*

(*) Đây là phí mượn tài sản đảm bảo phải trả cho 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.

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả về gốc và lãi điều chuyển quản lý vốn tập trung	120.149.708.850	61.679.005.207
Cổ tức phải trả	379.770.825	291.721.325
Phải trả khác	315.978.807	188.349.048
TỔNG CỘNG	**120.845.458.482**	**62.159.075.579**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)	*120.154.708.850*	*61.679.005.207*
Phải trả ngắn hạn từ các bên khác	*690.749.632*	*480.070.372*

15. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	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 15.1)*	-	-	75.000.000.000	(17.000.000.000)	58.000.000.000	58.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	490.800.000.000	490.800.000.000	-	(490.800.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**490.800.000.000**	**490.800.000.000**	**75.000.000.000**	**(507.800.000.000)**	**58.000.000.000**	**58.000.000.000**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 15.1)*	-	-	280.000.000.000	(75.000.000.000)	205.000.000.000	205.000.000.000
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 15.2)*	198.411.000.000	198.411.000.000	529.666.668	-	198.940.666.668	198.940.666.668
Vay dài hạn tổ chức khác	295.300.000.000	295.300.000.000	-	(295.300.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	**493.711.000.000**	**493.711.000.000**	**280.529.666.668**	**(370.300.000.000)**	**403.940.666.668**	**403.940.666.668**

15. VAY (tiếp theo)

15.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	183.000.000.000	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) 42 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 Việt nam	80.000.000.000	Thời hạn cho vay 36 tháng, với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 3 tháng 10 năm 2028. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ 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 thế chấp.
TỔNG CỘNG	**263.000.000.000**			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*58.000.000.000*			
- Vay dài hạn	*205.000.000.000*			

15. VAY (tiếp theo)

15.2 *Trái phiếu phát hành*

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

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
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	(1.059.333.332)			
TỔNG CỘNG	**198.940.666.668**			

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 *Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số đầu năm	496.659.500.000	225.568.103.409	26.334.692.021	748.562.295.430
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	53.078.632.230	53.078.632.230
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	49.663.980.000	-	(49.663.980.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(24.832.975.000)	(24.832.975.000)
Số cuối năm	546.323.480.000	225.568.103.409	4.916.369.251	776.807.952.660
Năm nay				
Số đầu năm	546.323.480.000	225.568.103.409	4.916.369.251	776.807.952.660
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	177.551.441.460	177.551.265.460
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	54.631.320.000	-	(54.631.320.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(27.316.174.000)	(27.316.174.000)
Số cuối năm	600.954.800.000	225.568.103.409	100.520.316.711	927.043.044.120

(*) Việc chia cổ tức bằng tiền (5%/cổ phiếu) và chia cổ tức bằng cổ phiếu (10%/cổ phiếu) được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025.

16.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: Cổ phiếu

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	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	-	35.062.093	35.062.093	-
Các cổ đông khác	21.527.178	21.527.178	-	19.570.255	19.570.255	-
TỔNG CỘNG	**60.095.480**	**60.095.480**	**-**	**54.632.348**	**54.632.348**	**-**

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	546.323.480.000	496.659.500.000
Tăng vốn trong năm	54.631.320.000	49.663.980.000
Số cuối năm	600.954.800.000	546.323.480.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	**81.947.494.000**	**74.496.955.000**
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 10%/ cổ phiếu	-	*49.663.980.000*
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023: 5%/ cổ phiếu	-	*24.832.975.000*
Cổ tức bằng tiền cho cho năm 2024: 5%/ cổ phiếu	*27.316.174.000*	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024: 10%/ cổ phiếu	*54.631.320.000*	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	***81.859.444.500***	***74.416.194.850***
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023	-	*49.663.980.000*
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023	-	*24.752.214.850*
Cổ tức bằng tiền cho năm 2024	*27.228.124.500*	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024	*54.631.320.000*	-

16.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Năm nay	*Năm trước*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	**60.095.480**	**54.632.348**
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	54.632.348
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	54.632.348
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

17. DOANH THU

17.1 *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**19.034.142.265**	**14.880.412.255**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	*19.034.142.265*	*14.880.412.255*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**19.034.142.265**	**14.880.412.255**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 22)	*18.990.047.191*	*14.880.412.255*
Doanh thu đối với các bên khác	*44.095.074*	-

17.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi do bán các khoản đầu tư	88.318.900.945	9.054.775.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia	80.237.042.241	65.285.344.375
Lãi tiền gửi và cho vay	43.351.488.386	25.843.616.830
Lãi quản lý vốn	2.580.172.052	2.097.924.054
TỔNG CỘNG	**214.487.603.624**	**102.281.660.259**

18. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của dịch vụ quản lý đã cung cấp	16.474.378.484	12.939.488.920
TỔNG CỘNG	**16.474.378.484**	**12.939.488.920**

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	52.556.400.783	49.948.892.368
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính (*)	(19.566.367.949)	(317.342.271)
Phí vay mượn tài sản đảm bảo	4.554.175.890	-
Chi phí khác	1.035.749.394	108.672.069
TỔNG CỘNG	**38.579.958.118**	**49.740.222.166**

(*) Bao gồm khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính từ việc thanh lý khoản đầu tư tại BAAS cho một công ty con của Công ty với số tiền là 34,5 tỷ đồng như được trình bày tại Thuyết minh số 10.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	9.208.146.087	9.831.582.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.785.787.616	3.621.962.355
Chi phí khác	393.614.798	897.770.660
TỔNG CỘNG	**17.387.548.501**	**14.351.315.196**

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

21.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
TỔNG CỘNG	**-**	**-**

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	177.551.441.460	53.078.632.230
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	35.510.288.292	10.615.726.446
Các khoản điều chỉnh		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	(16.047.408.448)	(13.057.068.875)
Chênh lệch giữa kế toán và thuế từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh	(25.524.173.662)	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	702.862	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	6.060.590.956	2.441.342.429
Chi phí thuế TNDN	-	-

21.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

21.3 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025*
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
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
2025	2030	30.302.954.780	-		30.302.954.780
TỔNG CỘNG		**112.256.261.967**	**-**	**5.910 .541.970**	**106.345.719.997**

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

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

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty con có cùng Công ty mẹ
Công ty TNPM	Công ty con
Công ty TNPA	Công ty con
Công ty TNTech	Công ty con
Công ty TNTalent	Công ty con
Công ty POPPLIFE	Công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025) và là Công ty con (từ ngày 15 tháng 8 năm 2025)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	Công ty con (đến hết ngày 28 tháng 2 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 ROX Signature	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết đầu tư gián tiếp (từ ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết đầu tư gián tiếp (từ ngày 15 tháng 3 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)

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.

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNPM	Công ty con	Cổ tức được chia	80.237.042.241	65.285.344.375
		Cho vay	41.000.000.000	53.000.000.000
		Nhận khoản vay của C-One sang TNPM sau sáp nhập	40.000.000.000	-
		Lãi cho vay	15.374.027.397	13.824.931.507
		Nhận thanh toán lãi cho vay	20.038.630.137	-
		Cung cấp dịch vụ	8.447.277.554	10.267.484.458
		Nhận thanh toán dịch vụ	12.439.095.617	7.694.959.514
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	556.147.405	92.135.892
		Thanh toán vốn tập trung	300.101.609.355	153.584.327.439
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	310.358.105.949	135.331.444.111
		Chuyển nhượng khoản đầu tư cho công ty con	34.500.000.000	-
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cho vay	-	110.000.000.000
		Lãi cho vay	8.799.999.999	8.775.890.408
		Nhận thanh toán lãi cho vay	8.775.890.408	-
		Cung cấp dịch vụ	3.108.213.494	3.273.690.696
		Thanh toán vốn tập trung	147.208.861.788	162.238.882.416
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	142.541.576.242	171.204.413.202
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	276.486.456	263.552.982

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	1.662.827.264	1.339.237.101
		Thanh toán vốn tập trung	39.263.400.000	34.029.808.341
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	42.981.735.968	38.992.479.594
		Cho vay	-	40.000.000.000
		Chuyển khoản vay của C-One sang TNPM sau sáp nhập	40.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.393.424.657	3.191.232.878
		Nhận thanh toán lãi cho vay	3.191.232.878	-
Công ty TNTalent	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	995.440.472	-
		Mua dịch vụ	1.337.467.728	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	5.000.000.000	17.000.000.000
		Thanh toán vốn tập trung	23.800.000.000	-
Công ty TNTech	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.696.429.003	-
		Thanh toán vốn tập trung	57.305.000.000	63.582.195.217
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	117.213.155.979	34.341.938.578
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	799.605.940	860.698.666
		Nhận tiền thanh toán lãi điều chuyển vốn tập trung	1.737.106.113	-
		Mua dịch vụ	873.995.321	119.646.000
Công ty TNPA	Công ty con	Thanh toán vốn tập trung	26.603.000.000	40.495.385.488
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	34.176.517.552	21.493.040.859
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	301.444.135	236.138.797
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	3.079.859.404	-
		Cho vay	261.000.000.000	-
		Lãi cho vay	14.816.219.179	-
		Thanh toán vốn tập trung	305.660.000.000	36.903.122.568
		Lãi điều chuyển vốn tập trung	628.558.206	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	424.500.000.000	11.900.000.000

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty POPPLIFE	Công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025) và là công ty con (từ ngày 15 tháng 8 năm 2025)	Mua dịch vụ	2.347.332.911	-
		Thanh toán cung cấp dịch vụ	2.207.944.511	-
		Thanh toán vốn tập trung	47.110.000.000	-
		Nhận điều chuyển vốn tập trung	9.529.443.002	-
Công ty Cổ phần Rox Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Chi phí mượn tài sản đảm bảo	649.605.479	-

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

Công ty mua và bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Công ty và các công ty con cũng ký kết và thực hiện các hợp đồng dịch vụ quản lý, thu xếp vốn tập trung. Theo đó, dựa trên nhu cầu và nguồn vốn nhàn rỗi tại từng đơn vị, Công ty có thể cấp hoặc nhận nguồn vốn nhàn rỗi từ các công ty con nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn với chi phí thấp nhất. Lãi suất từ việc nhận và sử dụng nguồn vốn nhàn rỗi căn cứ theo từng hợp đồng được ký kết.

Ngoại trừ các khoản cho vay có lãi suất, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). 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.

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng ngắn hạn *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	3.032.918.531	7.063.156.280
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	2.334.971.060	-
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.094.984.519	-
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.061.004.544	1.765.890.234
Công ty TNTech	Công ty con	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	862.477.326	-
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)	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	48.504.582	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	2.871.582.437
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-one	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 28 tháng 2 năm 2025)	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	-	56.860.304
TỔNG CỘNG			**8.434.860.562**	**11.757.489.255**

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên có liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 8)*				
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	100.000.000.000	53.000.000.000
			53.000.000.000	
		Phải thu về cho vay (**)	40.000.000.000	-
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay (**)	110.000.000.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Phải thu về cho vay	-	40.000.000.000
TỔNG CỘNG			**303.000.000.000**	**203.000.000.000**

(*) Bao gồm 2 khoản cho vay tín chấp với giá trị lần lượt là 100.000.000.000 VND và 53.000.000.000 VND, hưởng lãi suất là 8% và đáo hạn lần lượt vào ngày 12 tháng 6 năm 2026 và ngày 1 tháng 1 năm 2027. Lãi cho vay sẽ được trả tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

(**) Đây là các khoản phải thu về cho vay tín chấp, hưởng lãi suất 8% và đáo hạn vào ngày 1 tháng 1 năm 2027. Lãi cho vay sẽ được trả tại thời điểm đáo hạn khoản cho vay.

Phải thu về cho vay dài hạn *(Thuyết minh số 8)*				
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu về cho vay (*)	261.000.000.000	-
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu về cho vay (*)	41.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			**302.000.000.000**	**100.000.000.000**

(*) Đây là các khoản phải thu về cho vay tín chấp, kỳ hạn 24 tháng, hưởng lãi suất 8%/năm và đáo hạn vào ngày 17 tháng 4 năm 2027.

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)*				
Công ty Popplife	Công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025) và là công ty con (từ ngày 15 tháng 8 năm 2025)	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	37.587.002.864	-
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ gốc, lãi quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	20.606.950.662	22.016.964.517
Công ty TNTech	Công ty con	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	19.341.670.944	80.192.487.205
Công ty TNPM	Công ty con	Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	18.175.806.492	29.421.483.426
Công ty IMC	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải thu từ lãi quản lý vốn tập trung và lãi cho vay	15.341.734.715	34.177.557.909
Công ty TNPA	Công ty con	Phải thu từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	9.050.619.136	16.543.233.134
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Phải thu từ lãi cho vay	-	3.191.232.878
TỔNG CỘNG			**120.103.784.813**	**185.542.959.069**

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 11)*				
Công ty TNTech	Công ty con	Mua dịch vụ	831.337.277	119.646.000
Công ty POPPLIFE	Công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025) và là công ty con (từ ngày 15 tháng 8 năm 2025)	Mua dịch vụ	402.922.632	-
Công ty TNTalent	Công ty con	Mua dịch vụ	253.967.738	85.350.000
Công ty TNPM	Công ty con	Mua dịch vụ	24.057.591	4.250.004
Công ty TNPA	Công ty con	Mua dịch vụ	-	56.628.720
TỔNG CỘNG			**1.512.285.238**	**265.874.724**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 14)*				
Công ty IMC	Công ty con	Phải trả từ gốc quản lý vốn tập trung	84.786.877.432	-
Công ty TNPM	Công ty con	Phải trả từ gốc quản lý vốn tập trung	27.737.656.623	8.514.327
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải trả từ gốc và lãi quản lý vốn tập trung	7.630.174.795	26.374.626.850
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con đầu tư gián tiếp (đến ngày 3 tháng 12 năm 2025)	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	-	22.862.177.714
Công ty Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con đầu tư gián tiếp	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	-	6.066.956.212
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	Công ty con (đến hết ngày 28 tháng 2 năm 2025)	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	-	6.361.569.995
Công ty TNTech	Công ty con	Phải trả từ quản lý vốn tập trung	-	5.160.108
TỔNG CỘNG			**120.154.708.850**	**61.679.005.206**

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 13)*				
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Phải trả từ mượn tài sản đảm bảo khoản vay	649.605.479	-
Công ty TNTalent	Công ty con	Phải trả khác	312.959.570	-
TỔNG CỘNG			**962.565.049**	**-**

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức danh*	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	-	-
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (đến hết ngày 18 tháng 4 năm 2025)	84.615.383	184.615.380
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	207.692.303	223.076.918
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên HĐQT/Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán	192.857.139	192.857.139
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT/Thành viên Ủy ban Kiểm toán (đến hết ngày 22 tháng 11 năm 2024)	-	172.020.975
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên HĐQT	-	-
TỔNG CỘNG		**485.164.825**	**772.570.412**

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

Các giao dịch với bên liên quan khác (tiếp theo)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm:

Đơn vị tính: VND

Tên	*Chức danh*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	1.987.226.945	673.513.987
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng (từ ngày 27 tháng 5 năm 2024 đến ngày 2 tháng 12 năm 2024)	-	390.215.634
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng (từ ngày 25 tháng 9 năm 2023 đến ngày 27 tháng 5 năm 2024)	-	483.400.267
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 6 tháng 1 năm 2024)	-	56.975.632
TỔNG CỘNG		**1.987.226.945**	**1.604.105.520**

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

Cam kết đi thuê hoạt động

Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	913.921.344	789.396.688
Từ 1 đến 5 năm	2.741.764.032	-
TỔNG CỘNG	**3.655.685.376**	**789.396.688**

24. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị tháng 12 năm 2025, vào ngày 15 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 16.692.029 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX Ipark Việt Nam (tương đương 8,43% vốn điều lệ) từ một đối tác doanh nghiệp.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thu Hà	Trần Thị Thanh Hương	Nguyễn Văn Hiệp

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn