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: 2026.01.30 16:56:50 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

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

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	02
Báo cáo của Hội đồng quản trị	03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2025)
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	(Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	(Bổ nhiệm ngày 18/04/2025)
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập	
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

Ông Nguyễn Văn Hiệp	Bổ nhiệm ngày 16/05/2025
Ông Trần Xuân Quảng	Miễn nhiệm ngày 16/05/2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

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

Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**912.175.204.350**	**1.875.070.699.149**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**51.060.649.589**	**69.585.084.462**
111	1. Tiền		50.712.837.343	69.179.465.342
112	2. Các khoản tương đương tiền		347.812.246	405.619.120
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**442.539.759.201**	**901.836.025.555**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		430.118.130.614	889.510.418.450
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.421.628.587	12.325.607.105
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**369.764.025.972**	**887.601.675.572**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	190.551.480.400	409.604.504.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	13.453.547.410	4.751.533.600
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		750.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	180.449.249.443	507.739.757.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(15.440.251.281)	(35.244.119.785)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**39.775.181.729**	**10.451.039.803**
141	1. Hàng tồn kho		39.775.181.729	10.451.039.803
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.035.587.859**	**5.596.873.757**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	8.684.817.086	1.721.529.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	313.788.214	3.816.168.722
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	36.982.559	59.175.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**923.416.359.818**	**266.165.167.994**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**500.000.000**	**5.388.354.808**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	500.000.000	5.388.354.808
220	**II . Tài sản cố định**		**58.269.211.346**	**22.336.078.509**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	25.846.567.889	12.617.105.458
222	*- Nguyên giá*		*83.292.213.603*	*65.937.466.361*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(57.445.645.714)*	*(53.320.360.903)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	32.422.643.457	9.718.973.051
228	*- Nguyên giá*		*73.512.196.158*	*32.847.987.608*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(41.089.552.701)*	*(23.129.014.557)*
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**13**	**530.859.604**	**3.052.119.567**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		530.859.604	3.052.119.567
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**787.003.162.409**	**156.000.000.000**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		787.003.162.409	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.500.000.000	190.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**77.113.126.459**	**79.388.615.110**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	7.655.810.436	5.068.592.452
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.1	321.123.067	277.717.538
269	3. Lợi thế thương mại	14	69.136.192.956	74.042.305.120
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.835.591.564.168**	**2.141.235.867.143**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**677.129.689.001**	**1.224.864.707.569**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**272.263.326.879**	**730.495.171.205**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	93.191.444.240	94.175.309.054
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	7.834.820.084	5.126.255.224
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	27.183.168.604	35.535.252.111
314	4. Phải trả người lao động		16.799.097.850	15.853.579.037
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	15.485.850.129	39.013.726.688
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	1.915.590.775	373.420.159
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	39.203.150.891	36.966.725.626
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	58.000.000.000	490.800.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.650.204.306	12.650.903.306
330	**II. Nợ dài hạn**		**404.866.362.122**	**494.369.536.364**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	856.795.454	589.636.364
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	68.900.000	68.900.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	403.940.666.668	493.711.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.158.461.875.167**	**916.371.159.574**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	22	**1.158.461.875.167**	**916.371.159.574**
411	1. Vốn góp của 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
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		13.860.000.000	13.860.000.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.152.135.524	9.152.135.524
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		303.979.389.171	116.353.986.514
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*111.784.819.503*	*65.461.008.601*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*192.194.569.668*	*50.892.977.913*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.947.447.063	5.113.454.127
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.835.591.564.168**	**2.141.235.867.143**

Nguyễn Thị Thu Hà	**Trần Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Văn Hiệp**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24	**366.546.544.420**	**232.111.709.703**	**1.028.410.176.083**	**965.470.121.681**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**366.546.544.420**	**232.111.709.703**	**1.028.410.176.083**	**965.470.121.681**
11	**3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	25	**(265.625.619.752)**	**(171.433.645.864)**	**(743.741.589.466)**	**(723.786.194.830)**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**100.920.924.668**	**60.678.063.839**	**284.668.586.617**	**241.683.926.851**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	270.238.163	11.786.394.749	92.685.754.413	12.832.157.724
22	6. Chi phí tài chính	27	(15.120.975.867)	(21.788.328.554)	(71.803.365.437)	(51.111.868.371)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(9.308.736.277)*	*(21.157.737.133)*	*(53.663.972.726)*	*(50.439.648.351)*
24	7. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		4.956.773.054	(1.609.766.041)	40.731.155.638	-
25	8. Chi phí bán hàng		(2.024.551.558)	(15.397.512.376)	(7.561.677.896)	(16.237.306.534)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(46.358.741.784)	(21.789.929.424)	(135.456.037.712)	(117.059.532.950)
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**42.643.666.676**	**11.878.922.193**	**203.264.415.623**	**70.107.376.720**
31	11. Thu nhập khác	29	86.369.283.298	333.650.313	87.719.382.913	1.884.017.211
32	12. Chi phí khác		(663.421.667)	(223.852.909)	(1.725.098.569)	(747.991.692)
40	**13. Lợi nhuận khác**		**85.705.861.631**	**109.797.404**	**85.994.284.344**	**1.136.025.519**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**128.349.528.307**	**11.988.719.597**	**289.258.699.967**	**71.243.402.239**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	2.745.614.983	(3.030.553.058)	(19.609.165.679)	(19.511.323.411)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	43.976.982	154.526.932	43.405.529	277.717.538
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**131.139.120.272**	**9.112.693.471**	**269.692.939.817**	**52.009.796.366**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**126.631.651.917**	**4.251.776.072**	**269.225.694.417**	**50.892.977.913**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**4.507.468.355**	**4.860.917.399**	**467.245.400**	**1.116.818.453**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	31	**2.107**	**71**	**4.480**	**847**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**2.107**	**71**	**4.480**	**847**

Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

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

Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***289.258.699.967***	***71.243.402.239***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		28.587.350.530	20.646.053.918
03	- Hoàn nhập dự phòng		(19.803.868.504)	(13.651.092.098)
04	- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(315.044.431)	(223.888.195)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(116.373.234.740)	(12.608.269.529)
06	- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu		54.193.639.394	50.439.648.351
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***235.547.542.216***	***115.845.854.686***
09	- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu		743.636.942.120	(278.756.955.114)
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(17.361.927.073)	50.741.053.705
11	- Giảm các khoản phải trả		(66.232.445.961)	(15.613.640.127)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(8.503.035.046)	5.311.466.020
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(73.562.150.132)	(39.328.003.161)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(23.408.131.062)	(19.971.009.084)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(699.000)	(11.585.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh***		***1.249.508.383.898***	***(181.782.818.075)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(23.841.207.029)	(8.993.047.315)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		700.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37.796.021.482)	(273.225.607.105)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		37.700.000.000	11.238.940.292
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(854.928.653.388)	(203.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị		157.963.903.762	(1.829.577.636)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.745.820.419	962.384.143
30	***Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư***		***(716.456.157.718)***	***(474.846.907.621)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		292.000.000.000	499.921.432.975
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(815.100.000.000)	(11.332.600.155)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(28.705.934.246)	(25.132.005.627)
40	***Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính***		***(551.805.934.246)***	***463.456.827.193***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(18.753.708.066)**	**(193.172.898.503)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**69.585.084.462**	**262.549.391.920**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		229.273.193	208.591.045
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**51.060.649.589**	**69.585.084.462**

Nguyễn Thị Thu Hà	**Trần Thị Thanh Hương**	**Nguyễn Văn Hiệp**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 27 ngày 03 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.426 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.179 người).

Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 5 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management ("Công ty TNPM")	99,12%	99,12%	Tầng 25, Tòa tháp A, Số 54A, Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đấu thầu, Thẩm định giá ("Công ty TNPA")	51%	51%	Tầng 24, Tòa tháp A, Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech ("Công ty TNTech")	99,51%	99,51%	Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent ("Công ty TNTalent")	99%	99%	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi
5	Công ty Cổ phần Popplife (*) ("Công ty Popplife")	98%	98%	Tầng 20, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ quảng cáo và tiếp thị

(*) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 1.960.000 cổ phần (tương ứng với 98% vốn cổ phần) của Popplife. Theo đó, Popplife trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con được đầu tư gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con gián tiếp này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt ("Công ty Nhất Việt")	99,75%	98,87%	Số 60 Nguyễn Khuyến, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC ("Công ty IMC")	99,75%	98,87%	Lô số 7 Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, Xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

(**) Trong năm, Công ty TNPM đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One ("Công ty V-One") cho một đối tác doanh nghiệp và hoàn tất việc nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One ("Công ty C-One"). Do đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty V-One và Công ty C-One không còn là công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNPM của Công ty.

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

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với

nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

2.8 Các khoản phải thu

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

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

2.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

2.10 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

2.11 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

2.12 Khấu hao và hao mòn

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

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

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

2.14 Chi phí đi vay

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

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

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

2.16 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi

thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.17 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2.18 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

2.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

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.

2.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

2.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

2.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

2.25 Các bên liên quan

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	355.984.747	358.136.312
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.356.852.596	68.821.329.030
Các khoản tương đương tiền (*)	347.812.246	405.619.120
	51.060.649.589	**69.585.084.462**

(*) Các khoản tương đương tiền ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 4,0% đến 4,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	12.421.628.587	-	12.325.607.105	-
	12.421.628.587	**-**	**12.325.607.105**	**-**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 2,0% đến 6,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	MSB (i)	430.118.130.614	881.956.894.400	-	628.610.418.450	972.583.695.350	-
- 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		-
		430.118.130.614		**-**	**889.510.418.450**		**-**

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được xác định bằng giá trị của cổ phiếu vào thời điểm đóng của phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán, với giá cổ phiếu là 12.400 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.650 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 58.800.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu và khoản vay như được trình bày ở thuyết minh số 21.

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			**787.003.162.409**			**-**
- Công ty CP Đầu tư Rox Energy (i)	36,34%	36,71%	478.549.869.132	0,00%	0,00%	-
- Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 (ii)	40,88%	41,30%	308.453.293.277	0,00%	0,00%	-
			787.003.162.409			**-**

(i) Trong tháng 3 năm 2025, các công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC, Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management, Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One đã hoàn thành việc thực hiện đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Rox Energy (với tổng tỷ lệ quyền biểu quyết là 36,71%) và vào Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 (với tổng tỷ lệ biểu quyết là 41,30%). Theo đó, các khoản đầu tư này trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác								
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt	-	-		-	15.600.000	156.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (i)	-	34.500.000.000		(34.500.000.000)	3.450.000	34.500.000.000		(34.500.000.000)
	-	**34.500.000.000**		**(34.500.000.000)**	**19.050.000**	**190.500.000.000**		**(34.500.000.000)**

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

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

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty và các công ty con tại các công ty này như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam	0,00%	0,00%	7,88%	7,88%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	35.946.567.987	14.424.500.963
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	51.028.725.727	1.028.396.588
Các khách hàng khác	103.576.186.686	394.151.606.757
	190.551.480.400	**409.604.504.308**
Dự phòng phải thu khó đòi	**(12.441.182.098)**	**(22.013.110.692)**

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Thiên Long Nam	-	780.440.000
Công ty Language Link Việt Nam	1.376.060.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Regtech Việt Nam	-	612.712.685
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và Môi trường HAL Hà Nội	-	885.615.120
Các khách hàng khác	12.077.487.410	2.472.765.795
	13.453.547.410	**4.751.533.600**
Dự phòng phải thu khó đòi	**(208.728.939)**	**-**

7 PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	481.859.275.000
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	385.744.438
Đặt cọc mua cổ phần	170.000.000.000	-
Phải thu về tạm ứng	693.729.607	1.554.813.580
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	5.623.018.318	275.719.227
Phải thu khác	4.132.501.518	23.664.205.204
	180.449.249.443	**507.739.757.449**
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	500.000.000	5.388.354.808
	500.000.000	**5.388.354.808**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	**(2.040.340.244)**	**(12.481.009.093)**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	60.531.994	-

8 NỢ XẤU

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Các khách hàng cá nhân	6.005.590.900	-	1.837.806.226	-
Các khách hàng doanh nghiệp	9.434.660.381	-	33.406.313.559	-
	15.440.251.281	**-**	**35.244.119.785**	**-**

9 HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.072.243.581	-	735.534.075	-
Công cụ, dụng cụ	1.413.028.423	-	1.224.715.465	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36.209.308.311	-	7.483.476.560	-
Hàng hoá	1.080.601.414	-	1.007.313.703	-
	39.775.181.729	**-**	**10.451.039.803**	**-**

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.615.949.940	1.461.926.654
	Bảo trì máy chủ, phần mềm	5.013.464.607	107.862.496
	Chi phí dịch vụ quảng cáo	622.610.941	-
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.432.791.598	151.740.042
		8.684.817.086	**1.721.529.192**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.261.857.392	2.217.222.782
	Chi phí sửa chữa cải tạo tài sản	62.006.192	561.829.392
	Chi phí trả trước dài hạn khác	4.331.946.852	2.289.540.278
		7.655.810.436	**5.068.592.452**

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	42.593.515.606	19.577.671.210	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	65.937.466.361
- Mua trong kỳ	-	15.472.259.193	-	45.000.000	-	15.517.259.193
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	4.316.327.618	-	-	-	4.316.327.618
- Tăng do mua công ty con	-	574.553.158	-	-	-	574.553.158
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-	(3.053.392.727)
Số dư cuối kỳ	**42.593.515.606**	**39.940.811.179**	**-**	**619.681.818**	**138.205.000**	**83.292.213.603**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu kỳ	37.405.493.724	12.165.992.725	3.053.392.727	557.276.727	138.205.000	53.320.360.903
- Khấu hao trong kỳ	251.889.528	5.559.132.892	-	18.983.588	-	5.830.006.008
- Tăng do mua công ty con	-	75.682.540	-	-	-	75.682.540
- Điều chỉnh khác	(14.578.695)	1.287.567.685	-	-	-	1.272.988.990
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-	(3.053.392.727)
Số dư cuối kỳ	**37.642.804.557**	**19.088.375.842**	**-**	**576.260.315**	**138.205.000**	**57.445.645.714**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	5.188.021.882	7.411.678.485	-	17.405.091	-	12.617.105.458
Tại ngày cuối kỳ	**4.950.711.049**	**20.852.435.337**	**-**	**43.421.503**	**-**	**25.846.567.889**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 48.063.801.407 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 51.063.394.134 VND).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	32.847.987.608	-	32.847.987.608
- Mua trong kỳ	8.423.180.067	-	8.423.180.067
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.296.128.131	999.079.879	8.295.208.010
- Tăng do mua công ty con	109.000.012	23.836.820.461	23.945.820.473
Số dư cuối kỳ	**48.676.295.818**	**24.835.900.340**	**73.512.196.158**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu kỳ	23.129.014.557	-	23.129.014.557
- Khấu hao trong kỳ	7.586.280.520	2.209.585.188	9.795.865.708
- Tăng do mua công ty con	12.353.337	9.425.308.089	9.437.661.426
- Điều chỉnh khác	(1.272.988.990)	-	(1.272.988.990)
Số dư cuối kỳ	**29.454.659.424**	**11.634.893.277**	**41.089.552.701**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	9.718.973.051	-	9.718.973.051
Tại ngày cuối kỳ	**19.221.636.394**	**13.201.007.063**	**32.422.643.457**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.908.200.664 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 4.217.650.173 VND).

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm máy móc thiết bị	72.134.400	1.004.870.384
- Dự án hệ thống phần mềm	458.725.204	2.047.249.183
	530.859.604	**3.052.119.567**

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần TNTech	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty Cổ phần Popplife	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	-	126.929.665.920
- Phát sinh từ mua công ty con	-	-	8.055.366.650	8.055.366.650
Số dư cuối kỳ	**113.861.087.334**	**13.068.578.586**	**8.055.366.650**	**134.985.032.570**
Số phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	47.442.119.722	5.445.241.078	-	52.887.360.800
- Số phân bổ trong kỳ	11.386.108.733	1.306.857.859	268.512.222	12.961.478.814
Số dư cuối kỳ	**58.828.228.455**	**6.752.098.937**	**268.512.222**	**65.848.839.614**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	66.418.967.612	7.623.337.508	-	74.042.305.120
Số dư cuối kỳ	**55.032.858.879**	**6.316.479.649**	**7.786.854.428**	**69.136.192.956**

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	14.830.641.721	14.830.641.721	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc gia ADG	17.520.017.739	17.520.017.739	-	-
Các người bán khác	60.840.784.780	60.840.784.780	94.175.309.054	94.175.309.054
	93.191.444.240	**93.191.444.240**	**94.175.309.054**	**94.175.309.054**

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả tiền trước cho dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	1.278.234.502	1.773.435.490
Trả tiền trước cho dịch vụ cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	1.051.907.892	1.832.614.732
Người mua trả trước tiền các dịch vụ khác	5.504.677.690	1.520.205.002
	7.834.820.084	**5.126.255.224**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	341.975.864	-

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phải thu	Số phải thu đầu kỳ	Số phải thu trong kỳ	Số cấn trừ/ đã thu	Tăng do mua công ty con	Số phải thu cuối kỳ
	VND	VND	VND		VND
Thuế giá trị gia tăng	3.816.168.722	46.405.921.910	(49.988.908.134)	80.605.716	313.788.214
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.982.559	-	-	-	36.982.559
Thuế thu nhập cá nhân	22.193.284	-	(22.193.284)	-	-
	3.875.344.565	**46.405.921.910**	**(50.011.101.418)**	**80.605.716**	**350.770.773**

Phải trả	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tăng/(Giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND		VND
Thuế giá trị gia tăng	13.563.709.079	48.640.512.072	(53.121.126.066)	-	9.083.095.085
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.442.132.220	19.511.328.739	(23.408.131.062)	(4.780.888)	15.540.549.009
Thuế thu nhập cá nhân	2.522.997.829	27.638.840.429	(28.133.087.679)	530.773.931	2.559.524.510
Các loại thuế khác	6.412.983	991.815.464	(998.228.447)	-	-
	35.535.252.111	**96.782.496.704**	**(105.660.573.254)**	**525.993.043**	**27.183.168.604**

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.867.614.633	22.765.792.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.942.811.876	11.633.835.976
Chi phí vận hành tòa nhà	3.288.970.675	1.724.359.842
Chi phí phải trả khác	6.386.452.945	2.889.738.831
	15.485.850.129	**39.013.726.688**
Trong đó: Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	649.605.479	-

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	1.381.452.975	364.510.159
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	364.583.335	-
	Doanh thu nhận trước cho các dịch vụ khác	169.554.465	8.910.000
		1.915.590.775	**373.420.159**
b)	**Dài hạn**		
	Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	856.795.454	589.636.364
		856.795.454	**589.636.364**

20 PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	9.097.905.260	9.507.434.993
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.596.680.030	15.355.120.370
	Cổ tức lợi nhuận phải trả	379.770.825	1.412.271.323
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.128.794.776	10.691.898.940
		39.203.150.891	**36.966.725.626**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	68.900.000	68.900.000
		68.900.000	**68.900.000**

21 VAY

		Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn**						
	Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	-	-	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	-	-
		490.800.000.000	**490.800.000.000**	**75.000.000.000**	**507.800.000.000**	**58.000.000.000**	**58.000.000.000**
b)	**Vay dài hạn**						
	Vay dài hạn (ii)	295.300.000.000	295.300.000.000	292.000.000.000	382.300.000.000	205.000.000.000	205.000.000.000
	Trái phiếu phát hành (i)	198.411.000.000	198.411.000.000	529.666.668	-	198.940.666.668	198.940.666.668
		493.711.000.000	**493.711.000.000**	**292.529.666.668**	**382.300.000.000**	**403.940.666.668**	**403.940.666.668**

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

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tại các ngân hàng thương mại cổ phần có tài sản đảm bảo là 42.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 263.000.000.000 VND) với kỳ hạn trả nợ nhiều lần theo lịch trả nợ của ngân hàng cho vay, lãi suất linh hoạt được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023	**496.659.500.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**139.957.963.603**	**35.336.292.092**	**920.533.994.628**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	50.892.977.913	1.116.818.453	52.009.796.366
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(24.832.975.002)	(299.030.625)	(25.132.005.627)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	49.663.980.000	-	-	-	(49.663.980.000)	-	-
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(31.040.625.793)	(31.040.625.793)
Tại ngày 31/12/2024	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**116.353.986.514**	**5.113.454.127**	**916.371.159.574**
Tại ngày 31/12/2024	**546.323.480.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**116.353.986.514**	**5.113.454.127**	**916.371.159.574**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	269.225.694.417	467.245.400	269.692.939.817
Trả cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(27.316.174.000)	-	(27.316.174.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	54.631.320.000	-	-	-	(54.631.320.000)	-	-
Do mua công ty con	-	-	-	-	-	71.209.524	71.209.524
Do thoái vốn và sáp nhập công ty con	-	-	-	-	347.202.240	(347.202.240)	-
Tại ngày 31/12/2025	**600.954.800.000**	**225.568.103.409**	**13.860.000.000**	**9.152.135.524**	**303.979.389.171**	**4.947.447.063**	**1.158.461.875.167**

(*) Việc chia cổ tức bằng tiền (tỷ lệ chi trả 5%/cổ phiếu) và chia cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ chi trả là 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.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	546.323.480.000	496.659.500.000
- Vốn góp tăng trong năm	54.631.320.000	49.663.980.000
- Vốn góp cuối năm	600.954.800.000	546.323.480.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	81.947.494.000	74.496.955.000
+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	*49.663.980.000*
+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024: 10 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	*54.631.320.000*	-
+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2023: 500 VND/cổ phiếu	-	*24.832.975.000*
+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2024: 500 VND/cổ phiếu	*27.316.174.000*	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	81.859.444.500	55.735.467.000
+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023	-	*49.663.980.000*
+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2023	-	*6.071.487.000*
+ Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024	*54.631.320.000*	-
+ Cổ tức bằng tiền cho năm 2024	*27.228.124.500*	-

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.095.480	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.095.480	54.632.348
- *Cổ phiếu phổ thông*	*60.095.480*	*54.632.348*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.095.480	54.632.348
- *Cổ phiếu phổ thông*	*60.095.480*	*54.632.348*

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

d) Các quỹ của Công ty

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.152.135.524	9.152.135.524
	9.152.135.524	**9.152.135.524**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	779.710.488	779.710.488
Từ 1 năm đến 5 năm	1.169.565.732	1.949.276.220

b) Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	53.445.498.636	46.828.252.024
Từ 1 năm đến 5 năm	210.632.537.461	215.473.812.935
Trên 5 năm	754.693.000.000	754.693.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	1.495	136.140
GBP	102.942	251.532

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các khách hàng doanh nghiệp	4.414.701.653	-

24 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	167.191.561.740	29.113.333.076	582.818.838.806	390.107.857.239
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	42.018.615.740	56.204.243.934	134.143.619.633	193.779.006.936
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	49.348.300.922	51.231.862.499	94.484.984.625	166.866.379.897
Dịch vụ bảo vệ	22.318.687.140	14.078.668.752	88.344.262.346	82.768.915.810
Dịch vụ khác	85.669.378.878	81.483.601.442	128.618.470.673	131.947.961.799
	366.546.544.420	**232.111.709.703**	**1.028.410.176.083**	**965.470.121.681**

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	98.783.097.189	21.153.211.513	386.518.417.528	271.246.064.912
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	39.494.724.296	48.816.962.744	107.149.511.284	155.105.894.749
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	31.240.975.462	44.327.819.359	76.918.225.700	148.714.919.541
Dịch vụ bảo vệ	26.418.570.153	9.800.089.973	71.368.521.217	65.570.999.497
Dịch vụ khác	69.688.252.652	47.335.562.275	101.786.913.737	83.148.316.131
	265.625.619.752	**171.433.645.864**	**743.741.589.466**	**723.786.194.830**

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	628.187.850	155.511.526	2.580.075.981	932.840.910
Lãi bán các khoản đầu tư	-	11.675.428.619	780.000.000	11.675.428.619
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	-	88.318.900.945	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	(357.949.687)	(44.545.396)	1.006.777.487	223.888.195
	270.238.163	**11.786.394.749**	**92.685.754.413**	**12.832.157.724**

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	9.308.736.277	21.157.737.133	53.663.972.726	50.439.648.351
Chi phí tài chính khác	4.824.934.303	630.591.421	5.597.229.183	672.220.020
Lỗ do đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý	987.305.287	-	12.542.163.528	-
	15.120.975.867	**21.788.328.554**	**71.803.365.437**	**51.111.868.371**

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	12.869.338.593	20.575.643.044	48.820.893.838	71.178.605.924
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.251.079.089	437.550.024	5.405.454.375	6.221.575.647
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng	(8.073.476.095)	(13.668.251.550)	(12.861.756.483)	(13.651.092.098)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.495.372.226	6.748.209.440	68.600.164.259	25.026.388.507
Chi phí khác	6.390.036.235	4.486.393.687	12.529.802.909	15.550.568.599
Lợi thế thương mại	3.426.391.736	3.210.384.779	12.961.478.814	12.733.486.371
	46.358.741.784	**21.789.929.424**	**135.456.037.712**	**117.059.532.950**

29 THU NHẬP KHÁC

	Quý IV năm nay VND	Quý IV năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ đầu từ vào công ty liên kết	84.824.166.649	-	84.824.166.649	-
Thu nhập khác	1.545.116.649	333.650.313	2.895.216.264	1.884.017.211
	86.369.283.298	**333.650.313**	**87.719.382.913**	**1.884.017.211**

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	(2.748.499.600)	3.190.978.356	15.513.284.715	19.671.748.709
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.884.617	(160.425.298)	4.095.880.964	(160.425.298)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(43.976.982)	(154.526.932)	(43.405.529)	(277.717.538)
Cộng	**(2.789.591.965)**	**2.876.026.126**	**19.565.760.150**	**19.233.605.873**

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 IV năm nay	Quý IV năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND	VND	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.349.528.307	11.988.719.597	289.258.699.967	71.243.402.239
Thuế TNDN theo thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con	25.669.905.661	2.397.743.920	57.851.739.993	14.248.680.448
Tổng các khoản điều chỉnh tăng, giảm	6.629.138.838	478.282.206	4.203.027.149	4.984.925.425
Lãi từ đầu tư vào công ty liên kết	-	-	(16.964.833.330)	-
Giá vốn chứng khoán kinh doanh nhận từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(25.524.173.662)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế chuyển sang năm sau	(18.123.803.135)	-	-	-
Chi phí thuế TNDN	**14.175.241.365**	**2.876.026.126**	**19.565.760.150**	**19.233.605.873**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
		VND	VND	VND	VND
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	27.279.221.159	-	-	27.279.221.159
2024	2029	24.589.048.830	-	-	24.589.048.830
2025	2030	29.769.254.517	287.986.154	-	29.481.268.363
		120.817.080.166	**287.986.154**	**-**	**120.529.094.012**

(i) Lỗ tính thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, ngoại trừ Công ty Cổ phần Dịch vụ và Bảo vệ Nhất Việt đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management và Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2022 và Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá đã được cơ quan thuế địa phương thực hiện quyết toán đến hết năm 2023.

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

31 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	269.225.694.417	50.892.977.913
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**269.225.694.417**	**50.892.977.913**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.095.480	60.095.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	60.095.480	60.095.480
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	4.480	847
Lãi suy giảm	4.480	847

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Doanh thu							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	390.107.857.239	166.866.379.897	193.779.006.936	82.768.915.810	131.947.961.799	-	965.470.121.681
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	646.975.219	20.943.255.824	2.492.929.198	59.216.980.914	60.147.347.313	(143.447.488.468)	-
Tổng doanh thu thuần	390.754.832.458	187.809.635.721	196.271.936.134	141.985.896.724	192.095.309.112	(143.447.488.468)	965.470.121.681
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	118.861.792.327	18.151.460.356	38.673.112.187	17.197.916.313	48.799.645.668	-	241.683.926.851
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(170.440.524.612)
Lợi nhuận thuần trước thuế							71.243.402.239
Chi phí thuế TNDN							(19.233.605.873)
Lợi nhuận thuần sau thuế							52.009.796.366
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	75.937.289.963	164.286.751.050	19.422.213.977	30.392.338.349	212.690.014.226	-	502.728.607.565
Tài sản không phân bổ (ii)							1.638.507.259.578
Tổng tài sản							2.141.235.867.143
Công nợ bộ phận	62.180.742.142	11.734.651.800	7.098.661.544	7.273.745.901	50.469.809.738	-	138.757.611.125
Công nợ không phân bổ (iii)							1.086.107.096.444
Tổng công nợ							1.224.864.707.569

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Doanh thu							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	582.818.838.806	94.484.984.625	134.143.619.633	88.344.262.346	128.618.470.673	-	1.028.410.176.083
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	5.850.899.398	36.355.471.772	11.558.080.977	60.883.051.275	72.485.333.418	(187.132.836.840)	-
Tổng doanh thu thuần	588.669.738.204	130.840.456.397	145.701.700.610	149.227.313.621	201.103.804.091	(187.132.836.840)	1.028.410.176.083
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	196.300.421.278	17.566.758.925	26.994.108.349	16.975.741.129	26.831.556.936	-	284.668.586.617
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							4.590.113.350
Lợi nhuận thuần trước thuế							289.258.699.967
Chi phí thuế TNDN							(19.565.760.150)
Lợi nhuận thuần sau thuế							269.692.939.817
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	107.827.874.899	101.806.255.176	37.209.150.530	30.843.246.363	105.995.445.284	-	383.681.972.252
Tài sản không phân bổ (ii)							1.451.909.591.916
Tổng tài sản							1.835.591.564.168
Công nợ bộ phận	100.086.663.357	32.379.431.297	33.287.658.728	10.294.013.876	31.706.042.442	-	207.753.809.700
Công nợ không phân bổ (iii)							469.375.879.301
Tổng công nợ							677.129.689.001

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

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Mối quan hệ	Năm trước VND	Năm nay VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ			
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	16.523.131.987	1.714.380.983
Công ty Cổ phần ROX Living	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	14.015.398.806	-
Công ty Cổ phần ROX Signature	Cùng Chủ tịch HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	13.710.313.510	-
Các bên liên quan khác		6.073.095.185	11.088.881.934
Mua tài sản, hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	2.734.382.699	-
Các bên liên quan khác		8.652.720.080	6.914.756.250
Lãi bán các khoản đầu tư			
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất	724.000.000	-
Chi phí tài chính khác			
Công ty Cổ phần ROX Living	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	649.605.479	-

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

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**51.028.725.727**	**1.028.396.588**
Công ty Cổ phần ROX Signature	Cùng Chủ tịch HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	8.337.149.993	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	8.709.094.063	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	9.373.398.020	-
Các bên liên quan khác		24.609.083.651	1.028.396.588
Phải thu khác		**60.531.994**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất	60.531.994	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**14.830.641.721**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất	5.544.300.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất	3.300.000.000	-
Các bên liên quan khác		5.986.341.721	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		**649.605.479**	**-**
Công ty Cổ phần ROX Living	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)	649.605.479	-
Người mua trả tiền trước		**341.975.864**	**-**
Công ty CP VID Hưng Yên	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất	294.918.370	-
Các bên liên quan khác		47.057.494	-

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

	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)	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 độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	192.857.139	192.857.139
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)	-	172.020.975
Thu nhập của các thành viên trong Ban điều hành		1.987.226.945	1.604.105.520

34 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026