

Số/No.: 31/2025/CV-ROXKEY

Hà Nội, ngày/day 26 tháng/month 03 năm/year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM;
To: - State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: Công ty Cổ phần ROX Key Holdings/ ROX Key Holdings Joint Stock Company

Mã chứng khoán/ Stock code: TN1

Địa chỉ/ Address: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội/ 25th floor, Tower A, 54A Nguyen Chi Thanh, Lang Thuong, Dong Da, Ha Noi.

Điện thoại liên hệ/ Tel.: 024 7307 3099

Fax: Không có/ Not available

Email: vanphongtn1@roxkey.vn

Website: https://roxkey.vn/

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024/ 2024 audited separate and consolidated financial statements.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2025 tại đường dẫn https://roxkey.vn/quan-he-co-dong/ This information was published on the company's website on 26/03/2025 (date), as in the link https://roxkey.vn/quan-he-co-dong.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024

Attached documents:

- 2024 audited separate and consolidated financial statements

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION
(Signature, full name, position, and seal)



VŨ THỊ THU HÀ

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 57

1802-C
CÔNG TY
CỔ PHẦN
Rox Key
HOLDINGS
NAM

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 cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 9 năm 2024.

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 Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Chủ tịch HĐQT	miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên độc lập	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024

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 Yên	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Ông Bùi Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2024
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 1 năm 2024
Ông Hoàng Minh Tuấn	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024
	kiểm Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 2 tháng 12 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Kim Liên	Giám đốc Tài chính	miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2024
	kiểm Kế toán trưởng	



Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất 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 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Trần Xuân Quang
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

TR
E
QUẢN

Số tham chiếu: 12856035/68477200-HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Rox Key Holdings (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty và các công ty con”) được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

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.

308
CÔ
:H NH
ST
VIỆ
-TF

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Đào Văn Thích
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3732-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

802-C
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM
HỮU HẠN
ERNST &
YOUNG
VIỆT NAM
KIỂM TOÁN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.875.070.699.149	1.411.052.105.102
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	69.585.084.462	262.549.391.920
111	1. Tiền		69.179.465.342	59.177.906.920
112	2. Các khoản tương đương tiền		405.619.120	203.371.485.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		901.836.025.555	639.849.358.742
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	889.510.418.450	628.610.418.450
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	12.325.607.105	11.238.940.292
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		887.601.675.572	375.176.290.805
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	409.604.504.308	387.768.484.831
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	4.751.533.600	8.648.358.269
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	750.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	507.739.757.449	26.904.659.588
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(35.244.119.785)	(48.895.211.883)
140	IV. Hàng tồn kho	11	10.451.039.803	129.496.031.329
141	1. Hàng tồn kho		10.451.039.803	129.496.031.329
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.596.873.757	3.981.032.306
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.721.529.192	2.273.325.440
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	3.816.168.722	45.318.804
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	59.175.843	1.662.388.062



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		266.165.167.994	277.657.710.737
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.388.354.808	3.567.713.672
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	5.388.354.808	3.567.713.672
220	II. Tài sản cố định		22.336.078.509	21.196.654.711
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12.1	12.617.105.458	8.540.536.554
222	Nguyên giá		65.937.466.361	60.658.772.982
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.320.360.903)	(52.118.236.428)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12.2	9.718.973.051	12.656.118.157
228	Nguyên giá		32.847.987.608	29.174.993.042
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.129.014.557)	(16.518.874.885)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		3.052.119.567	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	3.052.119.567	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		156.000.000.000	156.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	190.500.000.000	190.500.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		79.388.615.110	96.893.342.354
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	5.068.592.452	10.117.550.863
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		277.717.538	-
269	3. Lợi thế thương mại	16	74.042.305.120	86.775.791.491
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.141.235.867.143	1.688.709.815.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.224.864.707.569	768.175.821.211
310	I. Nợ ngắn hạn		730.495.171.205	277.375.821.211
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	94.175.309.054	95.362.322.992
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	5.126.255.224	44.470.402.913
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	35.535.252.111	27.608.875.618
314	4. Phải trả người lao động		15.853.579.037	15.672.897.088
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	39.013.726.688	26.865.124.929
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	373.420.159	1.648.769.210
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	36.966.725.626	46.373.772.975
320	8. Vay ngắn hạn	23	490.800.000.000	6.711.167.180
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	12.650.903.306	12.662.488.306
330	II. Nợ dài hạn		494.369.536.364	490.800.000.000
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	589.636.364	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		68.900.000	-
338	3. Vay dài hạn	23	493.711.000.000	490.800.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		916.371.159.574	920.533.994.628
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	916.371.159.574	920.533.994.628
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		546.323.480.000	496.659.500.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		546.323.480.000	496.659.500.000
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		116.353.986.514	139.957.963.603
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		65.461.008.601	89.021.016.728
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		50.892.977.913	50.936.946.875
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		5.113.454.127	35.336.292.092
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.141.235.867.143	1.688.709.815.839

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu
Đào Thị Diễm

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	965.470.121.681	978.884.265.226
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	965.470.121.681	978.884.265.226
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(723.786.194.830)	(724.962.683.710)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		241.683.926.851	253.921.581.516
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	12.832.157.724	22.866.013.251
22	7. Chi phí tài chính	27	(51.111.868.371)	(49.338.557.523)
23	Trong đó: chi phí lãi trái phiếu, lãi vay		(50.439.648.351)	(49.228.791.173)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(16.237.306.534)	(15.103.577.372)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(117.059.532.950)	(137.720.712.377)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.107.376.720	74.624.747.495
31	11. Thu nhập khác	29	1.884.017.211	951.787.460
32	12. Chi phí khác	29	(747.991.692)	(2.586.460.872)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	1.136.025.519	(1.634.673.412)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.243.402.239	72.990.074.083
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(19.511.323.411)	(21.146.676.811)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		277.717.538	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.009.796.366	51.843.397.272
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		50.892.977.913	50.936.946.875
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	1.116.818.453	906.450.397
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	932	932
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	932	932

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu
Đào Thị Diễm

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ROX KEY
HOLDINGS
Chủ tịch HĐQT
Trần Xuân Quảng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		71.243.402.239	72.990.074.083
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
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)		20.646.053.918	20.526.013.246
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng		(13.651.092.098)	7.586.582.687
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(223.888.195)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25.2	(12.608.269.529)	(22.866.013.251)
06	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	27	50.439.648.351	49.228.791.173
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		115.845.854.686	127.465.447.938
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(278.756.955.114)	24.994.537.853
10	Giảm hàng tồn kho		50.741.053.705	11.319.460.558
11	Giảm các khoản phải trả		(15.613.640.127)	(46.038.349.557)
12	Giảm chi phí trả trước		5.311.466.020	7.993.257.485
14	Tiền lãi vay đã trả		(39.328.003.161)	(52.143.036.066)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(19.971.009.084)	(16.022.159.263)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.585.000)	(35.478.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động sản xuất kinh doanh		(181.782.818.075)	57.533.680.948
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.993.047.315)	(5.846.567.951)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(273.225.607.105)	(184.824.741.181)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		11.238.940.292	180.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(203.000.000.000)	(98.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(1.829.577.636)	-
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		962.384.143	24.094.494.147
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(474.846.907.621)	(84.576.814.985)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		499.921.432.975	6.711.167.180
34	Tiền trả nợ gốc vay		(11.332.600.155)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(25.132.005.625)	(21.495.682.875)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		463.456.827.195	(14.784.515.695)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(193.172.898.503)	(41.827.649.732)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		262.549.391.920	304.377.041.652
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		208.591.045	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	69.585.084.462	262.549.391.920

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu
Đào Thị Diễm

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương

Chủ tịch HĐQT
Trần Xuân Quảng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 ngày 18 tháng 9 năm 2024.

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 và các công ty con là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.179 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.161 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 4 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	99,62%	99,62%	Tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản
2	Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn đầu thầu, Thẩm định giá	51%	51%	Tầng 24, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech	99,51%	99,51%	Tầng 21, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	99%	99%	Tầng 26, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng có 4 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 2023: 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:

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

HAI
 INC
 HAI
 INC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 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 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 dự 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 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

3.8 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.

3.9 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 năm.

3.10 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.

102
 RÁ
 R
 7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *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 năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 *Các khoản 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 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.

3.13 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

30
T
H
U
O
A
I
30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 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 số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 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.

3.20 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho một đối tác doanh nghiệp và theo đó, MANPRO không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của MANPRO tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn

Tài sản	
Tiền	860.103.167
Các khoản phải thu	22.294.936.276
Hàng tồn kho và các tài sản khác	70.215.639.512
	93.370.678.955
Nợ phải trả	
Phải trả người bán và người mua trả tiền trước	18.924.114.441
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.539.868.429
Phải trả ngắn hạn khác	8.558.464.429
	30.022.447.299
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	63.348.231.656
Phần sở hữu của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	32.307.598.145
Giá chuyển nhượng	31.799.775.000
Lỗ thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	(507.823.145)
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con (*)	-
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	860.103.521
Lưu chuyển tiền thuần từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	(860.103.521)

(*) Cho đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giá chuyển nhượng đã được thu hồi toàn bộ bằng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Góp vốn thành lập, thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Khách sạn SOJO (“SOJO”)

Trong năm, Công ty đã góp 999.500.000 VND để thành lập SOJO trong đó Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu của công ty này. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty con này cho một đối tác doanh nghiệp và theo đó, SOJO không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của SOJO tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn

Tài sản	
Tiền	969.474.469
Các tài sản ngắn hạn khác	15.089.194
	984.563.663
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	-
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	984.563.663
Phần sở hữu của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	984.071.381
Giá chuyển nhượng	999.500.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	15.428.619
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con (*)	-
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	969.474.469
Lưu chuyển tiền thuần từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	(969.474.469)

(*) Cho đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giá chuyển nhượng đã được thu hồi toàn bộ bằng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	358.136.312	1.603.282.598
Tiền gửi ngân hàng	68.821.329.030	57.574.624.322
Các khoản tương đương tiền (*)	405.619.120	203.371.485.000
TỔNG CỘNG	69.585.084.462	262.549.391.920

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 2 đến 3 tháng với lãi suất từ 2,5% đến 4,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2% đến 2,5%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	628.610.418.450	972.583.695.350 (*)	-	628.610.418.450	834.835.807.000	-
	120.900.000.000	(**)	-	-	-	-
	140.000.000.000	(***)	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	889.510.418.450		-	628.610.418.450	834.835.807.000	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (83.483.579 cổ phiếu) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 64.218.139 cổ phiếu) được xác định bằng trị giá của cổ phiếu vào thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc năm tài chính, với giá trị là 11.650 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13.000 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 39.000.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu như được trình bày ở thuyết minh số 23.

(**) Đây là 13.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam được Công ty đầu tư trong năm. Công ty cũng đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau thời điểm kết thúc năm tài chính.

(***) Đây là 14.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH được Công ty đầu tư trong năm. Công ty cũng đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau thời điểm kết thúc năm tài chính.

311
ĐN
HIỆ
T 8
T
P!

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	12.325.607.105	11.238.940.292
TỔNG CỘNG	12.325.607.105	11.238.940.292

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 2% đến 5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3% đến 6,5%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ khách hàng	394.151.606.757	326.206.258.872
- Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân	50.260.988.266	52.994.646.264
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	38.358.399.773	63.144.078.943
- Phải thu từ khách hàng khác	305.532.218.718	210.067.533.665
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.452.897.551	61.562.225.959
TỔNG CỘNG	409.604.504.308	387.768.484.831
Dự phòng phải thu khó đòi	(22.013.110.692)	(35.240.485.689)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Sao Bắc Đẩu	-	2.687.176.240
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và Môi trường HAL Hà Nội	885.615.120	-
Công ty TNHH Phát triển thương mại Thiên Long Nam	780.440.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Regtech Việt nam	612.712.685	-
Các khoản trả trước khác	2.472.765.795	5.961.182.029
TỔNG CỘNG	4.751.533.600	8.648.358.269

22/12/2024
TY
HUU
OL
AN
10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Thuận An	750.000.000	750.000.000
TỔNG CỘNG	750.000.000	750.000.000
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(750.000.000)	(750.000.000)

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (*)	481.859.275.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.554.813.580	6.774.470.342
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	385.744.438	415.287.671
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	275.719.227	-
Phải thu ngắn hạn khác	23.664.205.204	19.488.840.758
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	-	226.060.817
TỔNG CỘNG	507.739.757.449	26.904.659.588
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	5.388.354.808	3.567.713.672
TỔNG CỘNG	5.388.354.808	3.567.713.672
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(12.481.009.093)	(12.904.726.194)

(*) Sau kỳ, Công ty và các công ty con đã thu hồi toàn bộ khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn	10.379.602.615	-	5.689.939.526	-
Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt	4.019.260.826	-	4.019.260.826	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	20.845.256.344	-	39.186.011.531	-
TỔNG CỘNG	35.244.119.785	-	48.895.211.883	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên vật liệu	735.534.075	-	726.980.793	-
Công cụ, dụng cụ	1.224.715.465	-	1.590.180.673	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.483.476.560	-	126.769.876.086	-
Hàng mua đang đi đường	-	-	359.830.500	-
Hàng hóa	1.007.313.703	-	49.163.277	-
TỔNG CỘNG	10.451.039.803	-	129.496.031.329	-

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

12.1 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	42.593.515.606	14.298.977.831	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	60.658.772.982
- Mua trong năm	-	3.103.818.779	-	-	-	3.103.818.779
- Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình	-	2.210.178.000	-	-	-	2.210.178.000
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(35.303.400)	-	-	-	(35.303.400)
Số cuối năm	42.593.515.606	19.577.671.210	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	65.937.466.361
Trong đó						
Đã khấu hao hết	36.296.277.295	11.037.337.294	3.053.392.727	538.181.818	138.205.000	51.063.394.134
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	37.153.604.196	11.227.924.446	3.053.392.727	545.110.059	138.205.000	52.118.236.428
- Khấu hao trong năm	251.889.528	727.796.347	-	12.166.668	-	991.852.543
- Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình	-	245.575.332	-	-	-	245.575.332
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	(35.303.400)	-	-	-	(35.303.400)
Số cuối năm	37.405.493.724	12.165.992.725	3.053.392.727	557.276.727	138.205.000	53.320.360.903
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	5.439.911.410	3.071.053.385	-	29.571.759	-	8.540.536.554
Số cuối năm	5.188.021.882	7.411.678.485	-	17.405.091	-	12.617.105.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

12.2 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	29.174.993.042
- Mua trong năm	370.817.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.577.355.566
- Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(2.210.178.000)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(65.000.000)
Số cuối năm	<u>32.847.987.608</u>

Trong đó

Đã hao mòn hết	4.217.650.173
----------------	---------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	16.518.874.885
- Hao mòn trong năm	6.920.715.004
- Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình	(245.575.332)
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	(65.000.000)
Số cuối năm	<u>23.129.014.557</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>12.656.118.157</u>
Số cuối năm	<u>9.718.973.051</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án hệ thống phần mềm	2.047.249.183	-
Mua sắm máy móc, thiết bị	1.004.870.384	-
TỔNG CỘNG	<u>3.052.119.567</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam	15.600.000	156.000.000.000	-	(*) 15.600.000	156.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (i)	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	(**) 3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	
TỔNG CỘNG		190.500.000.000	(34.500.000.000)		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 9 ngày 31 tháng 8 năm 2023 và có trụ sở chính tại tầng 7, tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là lập trình máy vi tính.

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển TNI Holdings Việt Nam) hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106770746 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 2 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 ngày 26 tháng 3 năm 2024 và có trụ sở chính tại Nhà điều hành Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty đã thanh lý toàn bộ số lượng cổ phần này sau kỳ với giá phí chuyển nhượng là 156.779.000.000 VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam (*)	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%

(*) Ngoài các khoản đầu tư dài hạn được nắm giữ nêu trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng đang nắm giữ 1 lượng cổ phần tại Cổ phần Đầu tư phát triển ROX iPARK Việt Nam với mục đích kinh doanh với số dư như trình bày tại Thuyết minh số 6.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.461.926.654	2.273.325.440
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	259.602.538	-
TỔNG CỘNG	1.721.529.192	2.273.325.440
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa cải tạo địa điểm cho thuê	587.821.309	417.803.989
Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.217.222.782	8.276.666.032
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.263.548.361	1.423.080.842
TỔNG CỘNG	5.068.592.452	10.117.550.863

81
 DN
 NH
 T
 ET
 P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần TNTech	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Manpro	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	113.861.087.334	13.068.578.586	45.021.977	126.974.687.897
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(45.021.977)	(45.021.977)
Số cuối năm	113.861.087.334	13.068.578.586	-	126.929.665.920
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	36.056.010.989	4.138.383.219	4.502.198	40.198.896.406
- Phân bổ trong năm	11.386.108.733	1.306.857.859	4.502.198	12.697.468.790
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(9.004.396)	(9.004.396)
Số cuối năm	47.442.119.722	5.445.241.078	-	52.887.360.800
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	77.805.076.345	8.930.195.367	40.519.779	86.775.791.491
Số cuối năm	66.418.967.612	7.623.337.508	-	74.042.305.120

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	24.562.567.605	24.562.567.605	25.344.175.584	25.344.175.584
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Việt Nam Gateway	11.005.701.423	11.005.701.423	3.968.198.093	3.968.198.093
Phải trả đối tượng khác	58.607.040.026	58.607.040.026	44.879.307.361	44.879.307.361
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	21.170.641.954	21.170.641.954
TỔNG CỘNG	94.175.309.054	94.175.309.054	95.362.322.992	95.362.322.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngân hàng TMCP Việt Á	774.196.500	-
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	620.507.824	588.926.075
Người mua trả tiền trước khác	2.896.635.737	41.345.549.084
Các bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh số 32</i>)	834.915.163	2.535.927.754
TỔNG CỘNG	<u>5.126.255.224</u>	<u>44.470.402.913</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ/đã thu trong năm	Giảm do hợp nhất kinh doanh	Đơn vị tính: VND
					Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	45.318.804	34.624.865.775	(30.854.015.857)	-	3.816.168.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.621.166.825	36.982.559	-	(1.621.166.825)	36.982.559
Thuế thu nhập cá nhân	41.221.237	54.615.790	(73.643.743)	-	22.193.284
TỔNG CỘNG	1.707.706.866	34.716.464.124	(30.927.659.600)	(1.621.166.825)	3.875.344.565
Phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	5.750.785.835	50.899.464.353	(41.162.473.740)	(1.924.067.369)	13.563.709.079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.951.636.108	19.511.323.411	(19.971.009.084)	(49.818.215)	19.442.132.220
Thuế thu nhập cá nhân	1.898.012.355	28.516.397.919	(27.275.611.385)	(615.801.060)	2.522.997.829
Các loại thuế và phí khác	8.441.320	393.514.850	(395.543.187)	-	6.412.983
TỔNG CỘNG	27.608.875.618	99.320.700.533	(88.804.637.396)	(2.589.686.644)	35.535.252.111

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	22.765.792.039	11.654.146.849
Chi phí thưởng nhân viên	-	2.055.879.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.633.835.976	9.817.447.407
Chi phí vận hành tòa nhà	1.724.359.842	1.075.851.874
Chi phí phải trả khác	2.889.738.831	2.261.799.447
TỔNG CỘNG	<u>39.013.726.688</u>	<u>26.865.124.929</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	-	1.212.093.441
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	364.510.159	236.283.946
Doanh thu nhận trước cho dịch vụ chính sách nhân sự	8.910.000	200.391.823
TỔNG CỘNG	<u>373.420.159</u>	<u>1.648.769.210</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	589.636.364	-
TỔNG CỘNG	<u>589.636.364</u>	<u>-</u>

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	15.355.120.370	11.657.896.974
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	9.507.434.993	12.492.597.315
Phải trả góp vốn hợp đồng kinh doanh	-	5.100.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.084.170.263	17.123.278.686
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>36.966.725.626</u>	<u>46.373.772.975</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	12.662.488.306	12.697.966.306
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(11.585.000)</u>	<u>(35.478.000)</u>
Số cuối năm	<u>12.650.903.306</u>	<u>12.662.488.306</u>

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>
	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị, đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng ngắn hạn	6.711.167.180	4.621.432.975	(11.332.600.155)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (i)	-	490.800.000.000	-	490.800.000.000
	<u>6.711.167.180</u>	<u>495.421.432.975</u>	<u>(11.332.600.155)</u>	<u>490.800.000.000</u>
Vay dài hạn				
Trái phiếu dài hạn (ii)	490.800.000.000	198.411.000.000	(490.800.000.000)	198.411.000.000
Vay dài hạn tổ chức khác (iii)	-	495.300.000.000	(200.000.000.000)	295.300.000.000
	<u>490.800.000.000</u>	<u>693.711.000.000</u>	<u>(690.800.000.000)</u>	<u>493.711.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>497.511.167.180</u>	<u>1.189.132.432.975</u>	<u>(702.132.600.155)</u>	<u>984.511.000.000</u>

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

(ii) Số dư cuối năm là giá trị 2.000 trái phiếu mã TN1H2427001 với tài sản đảm bảo là 39.000.000 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (tổng giá trị tài sản đảm bảo: 460.200.000.000 VND), 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

(iii) Đây là khoản vay từ một đối tác doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo với kỳ hạn 36 tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2027, lãi suất 9%/năm.

Công ty Cổ phần Rox Key Holdings

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tự phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	431.880.870.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	175.393.690.228	35.203.373.445	891.058.172.606
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.936.946.875	906.450.397	51.843.397.272
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.778.630.000	-	-	-	(64.778.630.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(21.594.043.500)	-	(21.594.043.500)
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(773.531.750)	(773.531.750)
Số cuối năm	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
Năm nay:							
Số đầu năm	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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.892.977.913	1.116.818.453	52.009.796.366
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	49.663.980.000	-	-	-	(49.663.980.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(24.832.975.000)	(299.030.627)	(25.132.005.627)
- Thoái vốn ở công ty con	-	-	-	-	-	(31.040.625.793)	(31.040.625.793)
Số cuối năm	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

(*) 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 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu	Cổ phiếu	Tổng số	Cổ phiếu	Cổ phiếu
		thường	ưu đãi		thường	ưu đãi
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	35.062.093	35.062.093	-	29.274.630	29.274.630	-
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư FPT	-	-	-	5.806.134	5.806.134	-
Các cổ đông khác	19.570.255	19.570.255	-	14.585.186	14.585.186	-
TỔNG CỘNG	54.632.348	54.632.348	-	49.665.950	49.665.950	-

Đơn vị tính: Cổ phiếu

24.3 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 đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	496.659.500.000	431.880.870.000
Vốn góp tăng trong năm	49.663.980.000	64.778.630.000
Số cuối năm	546.323.480.000	496.659.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	74.496.955.000	86.372.673.500
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 2022: 15 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	64.778.630.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023: 500 VND/cổ phiếu	24.832.975.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2022: 500 VND/cổ phiếu	-	21.594.043.500
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	74.416.194.850	86.274.312.875
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2022	-	64.778.630.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2022	-	21.495.682.875
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023	49.663.980.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023	24.752.214.850	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	54.632.348	49.665.950
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	49.665.950
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	49.665.950
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	965.470.121.681	978.884.265.226
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp</i>	390.107.857.239	396.006.168.182
<i>Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự</i>	193.779.006.936	196.632.201.645
<i>Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm</i>	166.866.379.897	168.141.896.347
<i>Dịch vụ bảo vệ</i>	82.768.915.810	85.746.122.289
<i>Dịch vụ khác</i>	131.947.961.799	132.357.876.763
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	965.470.121.681	978.884.265.226
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	777.650.567.689	819.543.822.222
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	187.819.553.992	159.340.443.004

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi chênh lệch tỷ giá	223.888.195	-
Lãi do bán các khoản đầu tư	11.675.428.619	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	932.840.910	22.866.013.251
TỔNG CỘNG	12.832.157.724	22.866.013.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	271.246.064.912	256.313.988.763
Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	155.105.894.749	155.030.217.322
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	148.714.919.541	160.890.016.669
Dịch vụ bảo vệ	65.570.999.497	62.858.807.269
Dịch vụ khác	83.148.316.131	89.869.653.687
TỔNG CỘNG	<u>723.786.194.830</u>	<u>724.962.683.710</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay, trái phiếu	50.439.648.351	49.228.791.173
Chi phí khác	672.220.020	109.766.350
TỔNG CỘNG	<u>51.111.868.371</u>	<u>49.338.557.523</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí thuê mặt bằng	14.268.747.000	14.875.045.182
Chi phí nhân công	115.284.382	159.315.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.853.275.152	69.216.708
TỔNG CỘNG	<u>16.237.306.534</u>	<u>15.103.577.372</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	71.178.605.924	79.118.392.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.026.388.507	23.456.465.744
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	15.955.062.018	16.123.584.938
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(13.651.092.098)	7.586.582.687
Chi phí khác	18.550.568.599	11.435.686.787
TỔNG CỘNG	<u>117.059.532.950</u>	<u>137.720.712.377</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	914.403.674	-
Các khoản khác	969.613.537	951.787.460
	1.884.017.211	951.787.460
Chi phí khác		
Các khoản phạt	36.888.050	60.873.421
Các khoản khác	711.103.642	2.525.587.451
	747.991.692	2.586.460.872
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	1.136.025.519	(1.634.673.412)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	385.119.330.541	412.572.422.849
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.914.064.801	274.872.492.546
Chi phí nguyên vật liệu và phần mềm	109.884.273.475	120.004.351.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	20.646.053.918	20.526.013.246
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(13.651.092.098)	7.586.582.687
Chi phí khác	30.844.070.401	30.541.466.981
TỔNG CỘNG	807.756.701.038	866.103.329.336

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

Đối với thu nhập từ hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC:

Công ty này được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (năm 2022) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty trong 4 năm tiếp theo. Theo đó, Công ty này được hưởng ưu đãi 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với thu nhập từ hoạt động khác:

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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.671.748.709	21.146.676.811
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(160.425.298)	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(277.717.538)	-
TỔNG CỘNG	19.233.605.873	21.146.676.811

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.243.402.239	72.990.074.083
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	14.248.680.448	14.598.014.817
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Các chi phí không được khấu trừ khác	306.801.993	1.113.105.319
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	667.552.400	-
Các bút toán hợp nhất báo cáo tài chính	2.980.806.478	2.540.487.495
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	2.292.990.418	4.947.935.142
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN	(1.102.800.566)	(2.052.865.962)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(160.425.298)	-
Chi phí thuế TNDN	19.233.605.873	21.146.676.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm 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.

31.3 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:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2020	2025	6.181.911.272	-	-	6.181.911.272
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.668.947.782	-	-	24.668.947.782
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
TỔNG CỘNG		82.237.126.859	-	-	82.237.126.859

(i) Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các công ty con và các bên liên quan khác có giao dịch trọng yếu với Công ty và các công ty con trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam)	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư FPT	Cổ đông lớn (đến ngày 3 tháng 7 năm 2024)
Công ty Cổ phần ROX Asset (trước đây là Công ty Cổ phần TNG Asset)	Công ty có cùng công ty mẹ
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	163.816.297.553	33.712.709.908
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Chi phí thuê mặt bằng	6.914.756.250	10.584.839.815
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.862.936.958	1.830.052.889
Công ty TNHH Một thành viên TNEX	Bên liên quan khác (bên liên quan từ 26 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.672.532.465	-
Công ty Cổ phần Popplife	Bên liên quan khác (bên liên quan từ 22 tháng 11 năm 2024)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.225.944.976	-
Công ty Cổ Phần Tập đoàn ROX (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư TNG Holdings Việt Nam)	Công ty mẹ cấp cao nhất	Doanh thu quản lý tòa nhà	1.714.380.983	2.643.354.278
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	Cùng người đại diện pháp luật (bên liên quan đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	Doanh thu quản lý tòa nhà	-	99.844.823.644
		Chi phí vận hành, quản lý khu công nghiệp	-	24.244.946.548
		Chi phí thuê văn phòng	-	2.394.220.678

03/12/2024
RÁC
ERN
1
V7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Việt Nam Gateway	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	Chi phí vận hành, quản lý khu công nghiệp	-	18.464.408.853
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ROX CONS Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TNCONS Việt Nam)	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan đến ngày 1 tháng 12 năm 2023)	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11.269.446.205
Công ty Cổ phần Bất động sản Xây dựng Hưng Thịnh	Bên liên quan khác (bên liên quan đến ngày 17 tháng 5 năm 2023)	Thu tiền mua trái phiếu	-	-
		Chuyển tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	70.000.000.000
		Thu hồi tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	64.500.000.000

= 31
ĐI NH T 15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	24.581.214.312
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	14.424.500.963	16.761.249.419
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Tây Ninh	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	7.525.271.819
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Cần Thơ	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	5.490.192.212
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Việt Trì	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	3.445.406.902
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	1.028.396.588	3.758.891.295
TỔNG CỘNG			15.452.897.551	61.562.225.959

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i>					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	-	212.060.817	
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	-	14.000.000	
TỔNG CỘNG			-	226.060.817	
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	11.469.657.500	
Công ty Cổ phần Du lịch Bắc Giang	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 2 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	7.307.938.850	
Công ty Cổ phần tin học Điện tử Nam Định	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Mua dịch vụ	-	1.174.800.000	
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Mua dịch vụ	-	1.218.245.604	
TỔNG CỘNG			-	21.170.641.954	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH Hà Tĩnh	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2024)	Cung cấp dịch vụ	-	1.258.857.272
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Cung cấp dịch vụ	834.915.163	765.165.455
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	-	511.905.027
TỔNG CỘNG			834.915.163	2.535.927.754
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</i>				
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	Cùng người đại diện pháp luật (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	Mua dịch vụ	20.000.000	-
TỔNG CỘNG			20.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ủy ban Kiểm toán trong năm:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên HĐQT	223.076.918	220.864.426
	Tổng Giám đốc (đến ngày 18 tháng 6 năm 2024)		
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	192.857.139	210.987.068
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 26 tháng 12 năm 2023)	184.615.380	-
Bà Trần Thị Thanh Hương	Thành viên HĐQT (từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến ngày 22 tháng 11 năm 2024)	172.020.975	-
Bà Nguyễn Thu Trang	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	731.383.818
Ông Phan Anh Sơn	Thành viên HĐQT/Thành viên Ủy Ban Kiểm toán (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	220.762.852
Ông Nguyễn Việt Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26 tháng 12 năm 2023)	-	305.806.544
TỔNG CỘNG		772.570.412	1.689.804.708

(*) Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, tiền thưởng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của Ban Điều hành trong năm:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Tổng Giám đốc (từ ngày 18 tháng 6 năm 2024)	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	530.387.564
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	211.253.148
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	241.758.242
Bà Tạ Thị Thu Hằng	Tổng Giám đốc (đến ngày 21 tháng 9 năm 2023)	-	1.681.356.163
TỔNG CỘNG		<u>1.604.105.520</u>	<u>2.664.755.117</u>

(*) Thu nhập bao gồm tiền lương, thù lao, tiền thưởng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>50.892.977.913</u>	<u>50.936.946.875</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>50.892.977.913</u>	<u>50.936.946.875</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	<u>54.632.348</u>	<u>54.632.348</u>
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.	<u>54.632.348</u>	<u>54.632.348</u>
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	932	932
Lãi suy giảm	932	932

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

34. 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:

11/2010/HC/SK/M/1/2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu							
Doanh thu 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	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	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
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	3.103.818.779	-	-	-	-	-	3.103.818.779
Tài sản cố định vô hình	5.642.355.566	-	-	305.817.000	-	-	5.948.172.566
Khấu hao	-	-	-	-	-	-	991.852.543
Hao mòn	-	-	-	-	-	-	6.920.715.004
Các chi phí lớn không bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-
khác	-	-	-	-	-	-	-
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

- (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 tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình.
- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Dịch vụ tư vấn Công nghệ thông tin	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Doanh thu	396.006.168.192	168.141.896.347	196.632.201.645	85.746.122.289	132.357.876.763	-	978.884.265.226
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài							
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	686.177.018	12.938.585.921	1.668.116.068	57.218.870.699	46.009.461.674	(118.521.211.380)	-
Tổng doanh thu	396.692.345.200	181.080.482.268	198.300.317.713	142.964.992.988	178.367.338.437	(118.521.211.380)	978.884.265.226
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	144.568.095.754	7.251.879.678	41.601.984.323	22.887.315.020	37.612.306.741	-	253.921.581.516
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(180.931.507.433)
Lợi nhuận thuần trước thuế							72.990.074.083
Chi phí thuế TNDN							(21.146.676.811)
Lợi nhuận thuần sau thuế							51.843.397.272
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	3.132.582.137				76.455.000		3.209.037.137
Tài sản cố định vô hình	3.462.690.864	241.870.000	1.065.418.951		468.350.000		5.238.329.815
Khấu hao	-	-	-	-	-		2.398.452.783
Hao mòn	-	-	-	-	-		5.434.593.871
Các chi phí lớn không bằng tiền khác	-	-	-	-	-		-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	130.661.438.567	147.966.649.794	61.006.986.334	43.025.508.617	400.685.589.513	-	783.366.172.825
Tài sản không phân bổ (ii)							905.343.643.014
Tổng tài sản							1.688.709.815.839
Công nợ bộ phận	55.941.585.630	21.699.103.135	37.817.197.584	9.835.679.156	43.053.054.539	-	168.346.620.044
Công nợ không phân bổ (iii)							599.829.201.167
Tổng công nợ							768.175.821.211

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	779.710.488	779.710.488
Từ 1 đến 5 năm	1.949.276.220	2.858.938.456
TỔNG CỘNG	<u>2.728.986.708</u>	<u>3.638.648.944</u>

Cam kết đi thuê hoạt động

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	8.191.252.024	45.392.600.726
Từ 1 đến 5 năm	3.491.812.935	3.491.812.935
TỔNG CỘNG	<u>11.683.064.959</u>	<u>48.884.413.661</u>

36. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	136.139,65	249.984,27
- Bảng Anh (GBP)	251.532,42	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Căn cứ theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 980.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần POPPLIFE, tương đương với 49% vốn điều lệ của công ty này, với giá chuyển nhượng là 9.800.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần POPPLIFE trở thành công ty liên kết của Công ty.

Căn cứ theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam cho các đối tác doanh nghiệp.

Căn cứ theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị vào tháng 3 năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH cho các 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 năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu
Đào Thị Diễm

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương



Chủ tịch HĐQT
Trần Xuân Quảng



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

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.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn