

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025
đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
ROX KEY
HOLDING**

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ROX KEY
HOLDINGS
DN: C=VN, L=HÀ NỘI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ROX KEY HOLDINGS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1
.1=MST:0106673358,
E=halt3@tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing location
here
Date: 2025.07.30 16:52:
14+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3



Handwritten signature

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	02
Báo cáo của Hội đồng quản trị	03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 33
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	08 - 33

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106673358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 10 năm 2014 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh lần gần nhất là lần thứ 26 ngày 16 tháng 05 năm 2025.

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên Ban Điều hành trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là:

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

Thay mặt Hội đồng quản trị



Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		689.973.131.980	1.471.439.831.011
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.646.273.173	12.742.726.413
111	1. Tiền		12.646.273.173	12.742.726.413
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	319.725.469.614	779.117.757.450
121	1. Chứng khoán kinh doanh		319.725.469.614	779.117.757.450
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		357.601.389.193	679.548.593.532
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	15.733.133.624	11.757.489.255
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	29.228.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	155.200.000.000	203.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	187.043.691.816	465.137.312.124
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(375.436.247)	(375.436.247)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		-	30.753.616
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	30.668.616
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	85.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		784.762.639.876	379.419.847.187
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		505.000.000.000	100.000.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	505.000.000.000	100.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		823.705.139	270.208.413
221	1. Tài sản cố định hữu hình		11.321.757	17.405.091
222	- Nguyên giá		36.500.000	36.500.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.178.243)	(19.094.909)
227	2. Tài sản cố định vô hình		812.383.382	252.803.322
228	- Nguyên giá		920.596.000	304.950.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(108.212.618)	(52.146.678)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		54.967.800	618.480.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		54.967.800	618.480.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	5	276.421.445.805	278.476.946.899
251	1. Đầu tư vào công ty con		278.971.445.805	278.971.445.805
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.800.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.500.000.000	34.500.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(46.850.000.000)	(34.994.498.906)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.462.521.132	54.211.875
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.462.521.132	54.211.875
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.474.735.771.856	1.850.859.678.198

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		553.662.391.882	1.074.051.725.538
310	I. Nợ ngắn hạn		85.823.550.330	580.340.725.538
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	9	1.896.201.974	3.289.505.842
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	219.887.722	849.343.619
314	3. Phải trả người lao động		99.494.110	107.908.427
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	11	10.943.429.402	23.134.892.071
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	12	38.664.537.122	62.159.075.579
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	34.000.000.000	490.800.000.000
330	II. Nợ dài hạn		467.838.841.552	493.711.000.000
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	11	22.863.008.218	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	444.975.833.334	493.711.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		921.073.379.974	776.807.952.660
410	I. Vốn chủ sở hữu	14	921.073.379.974	776.807.952.660
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		546.323.480.000	546.323.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		546.323.480.000	546.323.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		225.568.103.409	225.568.103.409
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		149.181.796.565	4.916.369.251
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4.916.369.251	-
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		144.265.427.314	4.916.369.251
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.474.735.771.856	1.850.859.678.198

Nguyễn Thị Thu Hà
 Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
 Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hiệp
 Người đại diện theo pháp luật
 Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	15	4.634.815.384	2.874.456.838	9.278.975.182	5.574.541.007
10	2. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		4.634.815.384	2.874.456.838	9.278.975.182	5.574.541.007
11	3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	(4.027.466.592)	(2.874.456.838)	(8.068.674.071)	(5.574.541.007)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		607.348.792	-	1.210.301.111	-
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	17	92.294.729.219	72.417.676.058	187.183.170.100	79.625.026.961
22	6. Chi phí tài chính	18	(18.225.965.188)	(9.536.385.028)	(42.874.224.565)	(20.985.081.022)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.194.485.635)	(9.536.385.028)	(30.593.172.709)	(19.246.922.199)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	(721.579.211)	(116.893.021)	(1.251.035.832)	(1.120.673.333)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.954.533.612	62.764.398.009	144.268.210.814	57.519.272.606
31	9. Thu nhập khác		-	-	716.500	-
32	10. Chi phí khác		-	-	(3.500.000)	-
40	11. Lỗ khác		-	-	(2.783.500)	-
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.954.533.612	62.764.398.009	144.265.427.314	57.519.272.606
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20	-	-	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		73.954.533.612	62.764.398.009	144.265.427.314	57.519.272.606

Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		144.265.427.314	57.519.272.606
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định		62.149.274	21.106.206
03	- Các khoản dự phòng		11.855.501.094	1.738.158.823
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(98.864.269.155)	(79.625.026.961)
06	- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu		30.858.006.043	19.246.922.199
08	3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.176.814.570	(1.099.567.127)
09	- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu		261.539.718.511	(39.821.405.010)
10	- Giảm hàng tồn kho		-	359.830.500
11	- Giảm các khoản phải trả		(25.296.654.401)	(715.966.570)
12	- Tăng chi phí trả trước		(2.377.640.641)	(33.942.930)
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.732.285.298)	(19.910.388.645)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		761.702.240.577	(61.221.439.782)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(468.000.000)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(357.200.000.000)	(211.500.000.000)
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.800.000.000)	(999.500.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		111.469.306.183	65.352.208.803
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(255.998.693.817)	(147.147.291.197)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		200.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(705.800.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(505.800.000.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(96.453.240)	(208.368.730.979)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<u>12.742.726.413</u>	<u>224.137.437.950</u>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<u>12.646.273.173</u>	<u>15.768.706.971</u>

Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm
2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 lần gần nhất là lần thứ 26 ngày 16 tháng 5 năm 2025.

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

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

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 25, Tòa tháp A, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 19 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25 người).

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 4 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty cũng có 3 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con được đầu tư gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con gián tiếp này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	94,75%	94,39%	Tầng 8, Tòa nhà VID Tower, Số 115 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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 Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ bảo vệ
3	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, Xã Quang Minh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 5. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 mua và các chi phí có liên quan khác để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 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 riêng khi phát sinh.

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

3.5 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 là bên đi thuê

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

3.6 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 riêng khi phát sinh.

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

3.7 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:

Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	03 - 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 kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 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.

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

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 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.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.646.273.173	12.742.726.413
	<u>12.646.273.173</u>	<u>12.742.726.413</u>

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	MSB (i)	319.725.469.614	468.000.000.000	-	518.217.757.450	736.423.085.300	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam		-		-	120.900.000.000		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH		-		-	140.000.000.000		-
		<u>319.725.469.614</u>		<u>-</u>	<u>779.117.757.450</u>		<u>-</u>

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (39.000.000 cổ phiếu) tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 63.212.282 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 kỳ kế toán, với giá trị là 12.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.650 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 13.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp tục)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	278.971.445.805		(2.550.000.000)	278.971.445.805		(494.498.906)
- Công ty Cổ phần TNTech	209.300.000.000		-	209.300.000.000		-
- Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	29.700.000.000		-	29.700.000.000		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	37.421.445.805		-	37.421.445.805		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đấu thầu, thẩm định giá	2.550.000.000		(2.550.000.000)	2.550.000.000		(494.498.906)
Đầu tư vào công ty liên kết	9.800.000.000		(9.800.000.000)	-		-
- Công ty Cổ phần Popplife (i)	9.800.000.000		(9.800.000.000)	-		-
Các khoản đầu tư khác	34.500.000.000		(34.500.000.000)	34.500.000.000		(34.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii)	34.500.000.000		(34.500.000.000)	34.500.000.000		(34.500.000.000)
	<u>323.271.445.805</u>		<u>(46.850.000.000)</u>	<u>313.471.445.805</u>		<u>(34.994.498.906)</u>

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

- (i) Công ty Cổ phần Popplife hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110202312 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 07 tháng 12 năm 2022, sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 2 ngày 06 tháng 06 năm 2024 và có trụ sở chính tại Tầng 20, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có hoạt động chính trong kỳ là cung cấp dịch vụ quảng cáo. Từ tháng 2 năm 2025, Công ty Cổ phần Popplife là Công ty liên kết của Công ty.
- (ii) Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109602813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 20 tháng 4 năm 2021, sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 10 ngày 21 tháng 12 năm 2023 và có trụ sở chính tại Tầng 20, tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam. Công ty này có hoạt động chính trong kỳ là lập trình máy vi tính.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/06/2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty con		
Công ty Cổ phần TNTech	99,51%	99,51%
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	99,00%	99,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	99,62%	99,62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Tư vấn đầu thầu, thẩm định giá	51,00%	51,00%
Công ty liên doanh, liên kết		
Công ty Cổ phần Popplife	49,00%	49,00%
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Bên liên quan	15.644.721.723	11.757.489.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	9.297.109.217	7.063.156.280
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	2.018.717.961	1.765.890.234
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	2.373.752.723	2.871.582.437
Các công ty khác	1.955.141.822	56.860.304
Bên khác	88.411.901	-
Các đối tượng khác	88.411.901	-
	15.733.133.624	11.757.489.255

7 PHẢI THU VÉ CHO VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Bên liên quan	203.000.000.000	-	100.000.000.000	203.000.000.000	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	53.000.000.000	-	100.000.000.000	53.000.000.000	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	110.000.000.000	-	-	110.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	-	-
Bên khác	-	-	76.200.000.000	21.000.000.000	55.200.000.000	-
- Cho vay ngắn hạn đối tượng khác	-	-	76.200.000.000	21.000.000.000	55.200.000.000	-
	203.000.000.000	-	176.200.000.000	224.000.000.000	155.200.000.000	-
b) Dài hạn						
Bên liên quan	100.000.000.000	-	505.000.000.000	100.000.000.000	505.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	100.000.000.000	-	94.000.000.000	100.000.000.000	94.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	-	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	-	-	261.000.000.000	-	261.000.000.000	-
	100.000.000.000	-	505.000.000.000	100.000.000.000	505.000.000.000	-

8 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi cho vay, lãi quản lý vốn tập trung	23.566.906.672	-	36.171.943.700	-
Phải thu về tạm ứng	25.000.000	-	90.995.600	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	-	274.799.275.000	-
Phải thu về vốn quản lý tập trung	163.076.348.897	-	153.693.582.410	-
Phải thu khác	375.436.247	(375.436.247)	381.515.414	(375.436.247)
	187.043.691.816	(375.436.247)	465.137.312.124	(375.436.247)
Trong đó: Bên liên quan				
Công ty Cổ phần TNTech	44.673.242.256	-	80.192.487.205	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	18.537.577.452	-	34.177.557.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	58.428.909.636	-	29.421.483.426	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	33.200.045.082	-	22.016.964.517	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	26.725.617.720	-	16.543.233.134	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	4.778.082.193	-	3.191.232.878	-
	186.343.474.339	-	185.542.959.069	-

9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	712.991.891	712.991.891	265.874.724	265.874.724
Công ty Cổ phần TNTech	264.350.862	264.350.862	119.646.000	119.646.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	23.057.704	23.057.704	4.250.004	4.250.004
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	66.118.857	66.118.857	85.350.000	85.350.000
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	2.601.968	2.601.968	56.628.720	56.628.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	2.575.800	2.575.800	-	-
Công ty Cổ phần Popplife	354.286.700	354.286.700	-	-
Bên khác	1.183.210.083	1.183.210.083	3.023.631.118	3.023.631.118
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	31.505.868	31.505.868	1.586.914.759	1.586.914.759
Công ty Cổ phần Phần mềm BRAVO	8.895.000	8.895.000	427.295.000	427.295.000
Các người bán khác	1.142.809.215	1.142.809.215	1.009.421.359	1.009.421.359
	1.896.201.974	1.896.201.974	3.289.505.842	3.289.505.842

10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	653.346.825	700.171.344	(1.195.217.374)	158.300.795
Thuế thu nhập cá nhân	195.996.794	633.729.623	(768.139.490)	61.586.927
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	849.343.619	1.336.900.967	(1.966.356.864)	219.887.722

11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10.763.671.232	22.765.792.039
Chi phí phải trả khác	179.758.170	369.100.032
	10.943.429.402	23.134.892.071
b) Dài hạn		
Chi phí lãi vay	22.863.008.218	-
	22.863.008.218	-
Trong đó: Bên liên quan		
Công ty CP Popplife	58.456.800	-
Công ty CP ROX Living	17.328.767	-
	75.785.567	-

12 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	191.686.113	-
Cổ tức lợi nhuận phải trả	291.721.325	291.721.325
Phải trả từ quản lý vốn tập trung	33.198.917.678	61.673.845.098
Các khoản khác	4.982.212.006	193.509.156
	38.664.537.122	62.159.075.579
Trong đó: Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	7.611.323.288	26.374.626.850
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	25.550.214.314	22.862.177.714
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	16.220.928	6.066.956.212
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	-	6.361.569.995
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	8.514.327	8.514.327
Công ty Cổ phần TNTECH	5.160.109	5.160.109
	33.191.432.966	61.679.005.207

13 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	-	-	34.000.000.000	-	34.000.000.000	34.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	490.800.000.000	490.800.000.000	-	490.800.000.000	-	-
	490.800.000.000	490.800.000.000	34.000.000.000	490.800.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
b) Vay dài hạn						
Trái phiếu phát hành (i)	198.411.000.000	198.411.000.000	264.833.334	-	198.675.833.334	198.675.833.334
Vay dài hạn (ii)	295.300.000.000	295.300.000.000	200.000.000.000	249.000.000.000	246.300.000.000	246.300.000.000
	493.711.000.000	493.711.000.000	200.264.833.334	249.000.000.000	444.975.833.334	444.975.833.334

(i) Số dư cuối kỳ 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.

(ii) Số dư cuối kỳ bao gồm:

- Khoản vay từ một đối tác doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo (số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 80.300.000.000 VND) với kỳ hạn 36 tháng và đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2027, lãi suất 9%/năm.
- Khoản vay tại một ngân hàng thương mại cổ phần có tài sản đảm bảo (số dư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 200.000.000.000 VND) với kỳ hạn trả nợ nhiều lần theo lịch trả nợ của ngân hàng cho vay, lãi suất linh hoạt được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần.

gkr

11.0.0.11

14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	496.659.500.000	225.568.103.409	26.334.692.021	748.562.295.430
Lỗ trong kỳ	-	-	57.519.272.606	57.519.272.606
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(24.832.975.000)	(24.832.975.000)
Tại ngày 30/06/2024	<u>496.659.500.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>59.020.989.627</u>	<u>781.248.593.036</u>
Tại ngày 01/01/2025	546.323.480.000	225.568.103.409	4.916.369.251	776.807.952.660
Lãi trong kỳ	-	-	144.265.427.314	144.265.427.314
Tại ngày 30/06/2025	<u>546.323.480.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>149.181.796.565</u>	<u>921.073.379.974</u>

Handwritten mark

Handwritten marks at the bottom of the page

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	350.620.930.000	64,18%	350.620.930.000	64,18%
Các cổ đông khác	195.702.550.000	35,82%	195.702.550.000	35,82%
	<u>546.323.480.000</u>	100%	<u>546.323.480.000</u>	100%

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	546.323.480.000	496.659.500.000
- Vốn góp cuối kỳ	546.323.480.000	496.659.500.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.632.348	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.632.348	54.632.348
- Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.632.348	54.632.348
- Cổ phiếu phổ thông	54.632.348	54.632.348
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

15 DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.634.815.384	2.874.456.838	9.278.975.182	5.574.541.007
	4.634.815.384	2.874.456.838	9.278.975.182	5.574.541.007

16 GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.027.466.592	2.874.456.838	8.068.674.071	5.574.541.007
	4.027.466.592	2.874.456.838	8.068.674.071	5.574.541.007

17 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi quản lý vốn	12.057.686.978	7.132.331.683	18.627.226.914	14.339.682.586
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	-	88.318.900.945	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	80.237.042.241	65.285.344.375	80.237.042.241	65.285.344.375
	92.294.729.219	72.417.676.058	187.183.170.100	79.625.026.961

18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay, trái phiếu	11.194.485.635	9.536.385.028	30.593.172.709	19.246.922.199
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.779.534.239	-	11.855.501.094	1.738.158.823
Chi phí tài chính khác	251.945.314	-	425.550.762	-
	18.225.965.188	9.536.385.028	42.874.224.565	20.985.081.022

19 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân công	79.936.822	80.630.034	446.417.412	890.813.813
Chi phí khác	641.642.389	36.262.987	804.618.420	229.859.520
	721.579.211	116.893.021	1.251.035.832	1.120.673.333

SR

20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

20.1 Thuế TNDN hiện hành

	Quý II năm nay	Quý II năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	VND	VND	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	73.954.533.612	62.764.398.009	144.265.427.314	57.519.272.606
Các khoản điều chỉnh tăng	-	3.678.134	3.500.000	3.678.134
- Chi phí không được trừ	-	3.678.134	3.500.000	3.678.134
Các khoản điều chỉnh giảm	(73.954.533.612)	(65.285.344.375)	(144.268.927.314)	(65.285.344.375)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(80.237.042.241)	(65.285.344.375)	(80.237.042.241)	(65.285.344.375)
- Chuyển lỗ năm trước	6.282.508.629	-	(64.031.885.073)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(2.517.268.232)	-	(7.762.393.635)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-	-	-

20.2 Thuế TNDN hiện hành

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

20.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
		VND	VND	VND	VND
2020	2025	5.910.541.970	5.910.541.970	-	-
2022	2027	39.179.555.660	39.179.555.660	-	-
2023	2028	24.656.497.412	18.941.787.443	-	5.714.709.969
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
		81.953.307.187	64.031.885.073	-	17.921.422.114

(i) Lỗ tính thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

21 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty có cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	Công ty con
Công ty Cổ phần TNTech	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	Công ty con gián tiếp (đến ngày 28 tháng 2 năm 2025)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	Công ty con gián tiếp
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến ngày 16 tháng 05 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Living	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Signature	Cùng Chủ tịch HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 04 năm 2025)
Công ty Cổ phần Popplife	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO	Công ty con (đến ngày 31 tháng 12 năm 2024)
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	9.250.291.912	5.574.541.007
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	4.887.217.579	3.846.433.295
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	1.699.008.042	1.282.144.432
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	886.664.634	445.963.280
Công ty Cổ phần TNTech	519.756.447	-
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	300.486.770	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	957.158.440	-

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.097.279.860	25.966.744
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	492.306.893	3.343.997
Công ty Cổ phần Popplife	1.403.634.556	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	49.400.051	22.622.747
Công ty Cổ phần TNTech	138.144.130	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	11.385.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	2.409.230	-
Nhận điều chuyển vốn tập trung	614.208.590.015	263.525.151.756
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	143.907.352.234	89.031.472.176
Công ty Cổ phần TNTech	58.925.897.208	20.296.560.813
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	25.588.771.501	16.280.490.306
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	72.152.994.554	85.963.059.544
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	5.633.574.518	15.931.147.954
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	303.000.000.000	11.900.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO	-	23.924.420.963
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-one	-	198.000.000
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	5.000.000.000	-
Thanh toán vốn tập trung	648.636.871.143	298.741.678.845
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	186.101.609.355	111.581.327.439
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	93.758.861.788	94.730.767.959
Công ty Cổ phần TNTech	23.785.000.000	26.748.195.217
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	22.963.400.000	17.989.808.341
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đấu thầu, Thẩm định giá	15.668.000.000	12.349.233.401
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	282.560.000.000	16.393.122.568
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	23.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý Dự án Xây dựng MANPRO	-	18.949.223.920
Cho vay	302.000.000.000	203.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	41.000.000.000	53.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	261.000.000.000	-

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi cho vay, lãi quản lý vốn tập trung	18.370.073.353	13.792.297.320
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	147.959.104	94.966.598
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	6.887.727.967	7.673.274.473
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	4.465.166.499	4.445.974.057
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	1.586.849.315	1.578.082.192
Công ty Cổ phần TNTech	482.350.925	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	4.800.019.543	-
Cổ tức được chia	80.237.042.241	65.285.344.375
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	80.237.042.241	65.285.344.375
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	724.000.000	-
Công ty Cổ phần ROX Asset	724.000.000	-
Chi phí lãi quản lý vốn tập trung	126.904.915	35.022.640
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	10.214.611	5.784.460
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	62.665.099	16.981.263
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	-	2.962.451
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	36.696.438	9.294.466
Chi phí tài chính khác	17.328.767	-
Công ty Cổ phần ROX Living	17.328.767	-

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.644.721.723	11.757.489.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	9.297.109.217	7.063.156.280
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	2.018.717.961	1.765.890.234
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	2.373.752.723	2.871.582.437
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	1.052.874.284	
Công ty Cổ phần TNTech	571.732.091	
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	330.535.447	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-ONE	-	56.860.304
Phải thu về cho vay ngắn hạn	100.000.000.000	203.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	100.000.000.000	53.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	-	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	-	40.000.000.000

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay dài hạn	505.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	94.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	261.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	186.343.474.339	185.542.959.069
Công ty Cổ phần TNTech	44.673.242.256	80.192.487.205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý vận hành Khu công nghiệp IMC	18.537.577.452	34.177.557.909
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	58.428.909.636	29.421.483.426
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	33.200.045.082	22.016.964.517
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	26.725.617.720	16.543.233.134
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	4.778.082.193	3.191.232.878
Phải trả cho người bán ngắn hạn	712.991.891	265.874.724
Công ty Cổ phần TNTech	264.350.862	119.646.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	23.057.704	4.250.004
Công ty Cổ phần Quản trị nguồn nhân lực TNTalent	66.118.857	85.350.000
Công ty Cổ phần Thương mại & Tư vấn Đầu thầu, Thẩm định giá	2.601.968	56.628.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	2.575.800	-
Công ty Cổ phần Popplife	354.286.700	-
Chi phí phải trả	75.785.567	-
Công ty Cổ phần Popplife	58.456.800	-
Công ty Cổ phần ROX Living	17.328.767	-
Phải trả ngắn hạn khác	33.191.432.966	61.679.005.207
Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	7.611.323.288	26.374.626.850
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One	25.550.214.314	22.862.177.714
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Nhất Việt	16.220.928	6.066.956.212
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One	-	6.361.569.995
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management	8.514.327	8.514.327
Công ty Cổ phần TNTECH	5.160.109	5.160.109

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

Chức vụ	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
	đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
	VND	VND
Ông Trần Xuân Quảng Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)	84.615.383	92.307.690
Ông Bùi Quốc Khánh Thành viên HĐQT	115.384.613	130.769.228
Bà Nguyễn Thị Yến Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	107.142.855	107.142.855
Bà Phạm Thị Hải Ninh Thành viên HĐQT (Đến ngày 26/02/2024)	-	56.975.632
Bà Trần Thị Thanh Hương Thành viên độc lập HĐQT/Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2024)	-	92.307.690
Thu nhập của các thành viên trong Ban điều hành	1.160.105.430	498.339.290

22 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 02 tháng 07 năm 2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có văn bản chấp thuận phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% trên mệnh giá cổ phần và bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% nhằm mục đích tăng vốn điều lệ theo nội dung Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 04 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu

Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm
2025

