

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ROX KEY HOLDINGS

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ROX KEY
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ROX KEY HOLDINGS
DN: C=VN, L=HÀ NỘI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ROX
KEY HOLDINGS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0106673358,
E=halt3@tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2025.10.30 15:34:27+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	02
Báo cáo của Hội đồng quản trị	03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG**CÔNG TY**

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Địa chỉ: tầng 25, tòa tháp A, số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội

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 giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		939.997.409.274	1.875.070.699.149
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	51.920.080.099	69.585.084.462
111	1. Tiền		51.573.866.111	69.179.465.342
112	2. Các khoản tương đương tiền		346.213.988	405.619.120
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	442.482.593.463	901.836.025.555
121	1. Chứng khoán kinh doanh		430.118.130.614	889.510.418.450
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		12.364.462.849	12.325.607.105
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		383.637.199.126	887.601.675.572
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	358.665.940.214	409.604.504.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.497.793.405	4.751.533.600
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	17.450.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	22.479.304.904	507.739.757.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(30.455.839.397)	(35.244.119.785)
140	IV. Hàng tồn kho	10	45.618.044.708	10.451.039.803
141	1. Hàng tồn kho		45.618.044.708	10.451.039.803
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.339.491.878	5.596.873.757
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	14.222.570.001	1.721.529.192
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2.065.979.438	3.816.168.722
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	50.942.439	59.175.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		837.552.886.326	266.165.167.994
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.879.674.641	5.388.354.808
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	4.879.674.641	5.388.354.808
220	II. Tài sản cố định		55.770.639.100	22.336.078.509
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	28.906.990.139	12.617.105.458
222	- Nguyên giá		82.959.639.421	65.937.466.361
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.052.649.282)	(53.320.360.903)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	26.863.648.961	9.718.973.051
228	- Nguyên giá		61.507.404.430	32.847.987.608
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.643.755.469)	(23.129.014.557)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	14	14.191.810.649	3.052.119.567
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		14.191.810.649	3.052.119.567
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	691.383.132.091	156.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		691.383.132.091	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.500.000.000	190.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		71.327.629.845	79.388.615.110
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.312.916.116	5.068.592.452
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.1	278.524.939	277.717.538
269	3. Lợi thế thương mại	15	65.736.188.790	74.042.305.120
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.777.550.295.600</u>	<u>2.141.235.867.143</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		749.948.912.300	1.224.864.707.569
310	I. Nợ ngắn hạn		300.254.002.025	730.495.171.205
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	87.229.259.598	94.175.309.054
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	10.850.976.248	5.126.255.224
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	36.824.677.020	35.535.252.111
314	4. Phải trả người lao động		1.239.566.664	15.853.579.037
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	61.318.591.244	39.013.726.688
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.351.488.563	373.420.159
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	53.789.238.382	36.966.725.626
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	34.000.000.000	490.800.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.650.204.306	12.650.903.306
330	II. Nợ dài hạn		449.694.910.275	494.369.536.364
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	477.260.274	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	540.500.000	589.636.364
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	68.900.000	68.900.000
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	448.608.250.001	493.711.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.027.601.383.300	916.371.159.574
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	1.027.601.383.300	916.371.159.574
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		600.954.800.000	546.323.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		600.954.800.000	546.323.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		225.568.103.409	225.568.103.409
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		13.860.000.000	13.860.000.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.152.135.524	9.152.135.524
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		177.000.535.014	116.353.986.514
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		111.437.617.263	65.461.008.601
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		65.562.917.751	50.892.977.913
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.065.809.353	5.113.454.127
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.777.550.295.600	2.141.235.867.143


 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 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	250.596.017.840	269.621.649.008	661.863.631.663	733.358.411.978
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		250.596.017.840	269.621.649.008	661.863.631.663	733.358.411.978
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(171.974.016.616)	(205.589.974.026)	(478.115.969.714)	(552.352.548.966)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.622.001.224	64.031.674.982	183.747.661.949	181.005.863.012
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	1.454.139.877	300.253.873	92.415.516.250	1.045.762.975
22	6. Chi phí tài chính	28	(25.766.120.586)	(9.591.041.620)	(56.682.389.570)	(29.323.539.817)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.871.634.867)	(9.630.622.270)	(44.355.236.449)	(29.281.911.218)
24	7. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		28.200.189.535	1.609.766.041	35.774.382.584	1.609.766.041
25	8. Chi phí bán hàng		(1.841.090.433)	(434.717.314)	(5.537.126.338)	(839.794.158)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(30.950.234.650)	(33.061.021.996)	(89.097.295.928)	(95.269.603.526)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		49.718.884.967	22.854.913.966	160.620.748.947	58.228.454.527
31	11. Thu nhập khác		1.063.614.214	191.352.963	1.350.099.615	1.550.366.898
32	12. Chi phí khác		(23.332.162)	(232.549.473)	(1.061.676.902)	(524.138.783)
40	13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		1.040.282.052	(41.196.510)	288.422.713	1.026.228.115
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50.759.167.019	22.813.717.456	160.909.171.660	59.254.682.642
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(7.616.771.098)	(5.030.609.746)	(22.354.780.662)	(16.480.770.353)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	1.461.935.609	(46.935.670)	(571.453)	123.190.606
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		44.604.331.530	17.736.172.040	138.553.819.545	42.897.102.895
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		46.026.753.751	17.230.010.148	142.594.042.500	46.641.201.841
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.422.422.221)	506.161.892	(4.040.222.955)	(3.744.098.946)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	766	287	2.373	776
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		766	287	2.373	776

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 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		160.909.171.660	59.254.682.642
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		19.494.364.862	15.255.572.668
03	- Hoàn nhập dự phòng		(4.788.280.388)	(150.576.279)
04	- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(239.321.603)	(268.433.591)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.951.412.474)	(2.387.095.381)
06	- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu		44.752.486.450	29.281.911.292
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		193.177.008.507	100.986.061.351
09	- Giảm/(Tăng) các khoản phải thu		548.959.942.578	(17.837.214.590)
10	- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(23.025.929.063)	18.185.163.785
11	- Giảm các khoản phải trả		(64.039.840.112)	(42.486.683.314)
12	- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(7.113.585.213)	3.492.339.948
13	- Giảm chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(26.219.107.600)	(39.187.135.982)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(23.408.131.062)	(19.971.009.083)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(699.000)	(7.395.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.057.721.946.871	3.174.127.115
	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		(5.555.885.162)	(2.489.961.309)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		700.000.000	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37.738.855.744)	(8.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		21.000.000.000	8.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(684.928.653.388)	(698.300.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị		157.963.903.762	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.117.632.569	680.835.727
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(545.441.857.963)	(700.109.125.582)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	500.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		212.000.000.000	499.681.214.400
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(714.300.000.000)	(6.711.167.180)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(27.884.414.874)	(5.768.057.425)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(530.184.414.874)	487.202.489.795
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(17.904.325.966)	(209.732.508.672)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		69.585.084.462	262.549.391.920
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		239.321.603	268.433.591
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	51.920.080.099	53.085.316.839


 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 10 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 2.394 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.179 người).

Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 5 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con trực tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (“Công ty TNPM”)	99,62%	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 (“Công ty TNPA”)	51%	51%	Tầng 24, Tòa tháp A, Số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
3	Công ty Cổ phần TNTech (“Công ty TNTech”)	99,51%	99,51%	Tầng 21, ROX Tower, số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ và giải pháp công nghệ thông tin
4	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent (“Công ty TNTalent”)	99%	99%	Tầng 26, Tòa tháp A (Tòa nhà TNR), số 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ tuyển dụng, cho thuê nhân sự, tư vấn chiến lược nhân sự, đào tạo, xây dựng chính sách lương và chế độ phúc lợi
5	Công ty Cổ phần Popplife (*) (“Công ty Popplife”)	98%	98%	Tầng 20, tòa nhà ROX Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ quảng cáo và tiếp thị

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

Tại ngày 30 tháng 09 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 ("Công ty 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 ("Công ty 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 ("Công ty 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 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

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

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.8 Các khoản phải thu

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

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

2.9 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

2.10 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

2.11 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài

sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.12 Khấu hao và hao mòn

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

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

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

2.14 Chi phí đi vay

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

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

2.15 Chi phí trả trước

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

2.16 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

gpc

2.17 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2.18 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

2.19 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

2.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

2.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

2.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.23 Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

2.25 Các bên liên quan

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Tiền mặt	356.021.115	358.136.312
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.217.844.996	68.821.329.030
Các khoản tương đương tiền (*)	346.213.988	405.619.120
	51.920.080.099	69.585.084.462

(*) Các khoản tương đương tiền ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 4,0% đến 4,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	12.364.462.849	-	12.325.607.105	-
	12.364.462.849	-	12.325.607.105	-

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 2,0% đến 6,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/09/2025			31/12/2024		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	MSB (i)	430.118.130.614	779.417.555.550	-	628.610.418.450	972.583.695.350	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam		-		-	120.900.000.000		-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH		-		-	140.000.000.000		-
		<u>430.118.130.614</u>		<u>-</u>	<u>889.510.418.450</u>		<u>-</u>

(i) Giá trị hợp lý của cổ phiếu Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 được xác định bằng giá trị của cổ phiếu vào thời điểm đóng của phiên giao dịch chứng khoán tại ngày kết thúc kỳ kế toán, với giá cổ phiếu là 13.150 (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 22.

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

	30/09/2025			31/12/2024		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			691.383.132.091			-
- Công ty CP Đầu tư Rox Energy (i)	36,35%	36,71%	463.645.388.428	0,00%	0,00%	-
- Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19 (ii)	41,09%	41,30%	227.737.743.663	0,00%	0,00%	-
			<u>691.383.132.091</u>			<u>-</u>

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

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025			Dự phòng	31/12/2024		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)		Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
		VND	VND	VND		VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác							
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam	-	-	-	-	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)	
	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	19.050.000	190.500.000.000	(34.500.000.000)	

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

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

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

Tên công ty nhận đầu tư	30/09/2025		31/12/2024	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển ROX IPARK Việt Nam	0,00%	0,00%	7,88%	7,88%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên liên quan	40.254.281.661	15.452.897.551
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20.744.245.017	14.424.500.963
Công ty Cổ phần ROX Living	8.219.019.359	-
Công ty Cổ phần ROX Signature	6.164.149.144	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	4.461.425.561	163.411.171
Các công ty khác	665.442.580	864.985.417
Bên khác	318.411.658.553	394.151.606.757
Đối tác doanh nghiệp 1	15.075.036.201	50.260.988.266
Đối tác doanh nghiệp 2	23.346.365.390	38.358.399.773
Các khách hàng khác	279.990.256.962	305.532.218.718
	358.665.940.214	409.604.504.308
Dự phòng phải thu khó đòi	(16.674.630.389)	(22.013.110.692)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển thương mại Thiên Long Nam	780.440.000	780.440.000
Công ty Cổ phần Du lịch hành trình may mắn	2.398.477.200	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Regtech Việt Nam	-	612.712.685
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng và Môi trường HAL Hà Nội	-	885.615.120
Các khách hàng khác	12.318.876.205	2.472.765.795
	15.497.793.405	4.751.533.600

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	17.450.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)
Công ty cổ phần Thuận An	750.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)
Đối tượng khác	16.700.000.000	-	-	-
	17.450.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)

8 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	481.859.275.000
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	385.744.438
Phải thu về tạm ứng	1.907.693.513	1.554.813.580
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	2.656.137.677	275.719.227
Phải thu khác	17.915.473.714	23.664.205.204
	22.479.304.904	507.739.757.449

Dài hạn

Ký cược, ký quỹ	4.879.674.641	5.388.354.808
	4.879.674.641	5.388.354.808

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.031.209.008)	(12.481.009.093)
------------------------------------	------------------	------------------

9 NỢ XẤU

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

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Đối tác doanh nghiệp 1	5.347.796.315	-	10.379.602.615	-
Đối tác doanh nghiệp 3	4.019.260.826	-	4.019.260.826	-
Các đối tượng khác	21.088.782.256	-	20.845.256.344	-
	30.455.839.397	-	35.244.119.785	-

10 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	972.781.447	-	735.534.075	-
Công cụ, dụng cụ	1.506.863.949	-	1.224.715.465	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	42.134.050.078	-	7.483.476.560	-
Hàng hoá	1.004.349.234	-	1.007.313.703	-
	45.618.044.708	-	10.451.039.803	-

Handwritten signature

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.530.627.964	1.461.926.654
Chi phí bảo hiểm	264.504.197	-
Bảo trì máy chủ	2.626.597.970	107.862.496
Chi phí tư vấn chuyển đổi số	1.762.062.998	-
Chi phí gia hạn gói phần mềm	1.312.788.960	-
Chi phí dịch vụ quảng cáo	5.452.043.803	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.273.944.109	151.740.042
	14.222.570.001	1.721.529.192
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.737.947.169	2.217.222.782
Chi phí sửa chữa cải tạo tài sản	115.559.634	561.829.392
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.459.409.313	2.289.540.278
	5.312.916.116	5.068.592.452

spc

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	42.593.515.606	19.577.671.210	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000	65.937.466.361
- Mua trong kỳ	-	15.267.635.961	-	-	-	15.267.635.961
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	4.316.327.618	-	-	-	4.316.327.618
- Tăng do mua công ty con	-	491.602.208	-	-	-	491.602.208
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-	(3.053.392.727)
Số dư cuối kỳ	42.593.515.606	39.653.236.997	-	574.681.818	138.205.000	82.959.639.421
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	37.405.493.724	12.165.992.725	3.053.392.727	557.276.727	138.205.000	53.320.360.903
- Khấu hao trong kỳ	188.917.146	3.553.766.225	-	9.125.001	-	3.751.808.372
- Tăng do mua công ty con	-	33.872.734	-	-	-	33.872.734
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-	(3.053.392.727)
Số dư cuối kỳ	37.594.410.870	15.753.631.684	-	566.401.728	138.205.000	54.052.649.282
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	5.188.021.882	7.411.678.485	-	17.405.091	-	12.617.105.458
Tại ngày cuối kỳ	4.999.104.736	23.899.605.313	-	8.280.090	-	28.906.990.139

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 48.063.801.407 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 51.063.394.134 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	32.847.987.608	-	32.847.987.608
- Mua trong kỳ	5.198.558.309	-	5.198.558.309
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.049.031.016	-	5.049.031.016
- Tăng do mua công ty con	109.000.012	18.302.827.485	18.411.827.497
Số dư cuối kỳ	43.204.576.945	18.302.827.485	61.507.404.430
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	23.129.014.557	-	23.129.014.557
- Khấu hao trong kỳ	5.578.529.650	628.939.762	6.207.469.412
- Tăng do mua công ty con	-	5.307.271.500	5.307.271.500
Số dư cuối kỳ	28.707.544.207	5.936.211.262	34.643.755.469
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	9.718.973.051	-	9.718.973.051
Tại ngày cuối kỳ	14.497.032.738	12.366.616.223	26.863.648.961

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 15.479.058.391 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 4.217.650.173 VND).

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
- Mua sắm máy móc thiết bị	323.256.491	1.004.870.384
- Dự án hệ thống phần mềm	13.868.554.158	2.047.249.183
	14.191.810.649	3.052.119.567

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần TNTech VND	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent VND	Công ty Cổ phần Popplife VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	-	126.929.665.920
- Phát sinh từ mua công ty con	-	-	1.228.970.748	1.228.970.748
Số dư cuối kỳ	113.861.087.334	13.068.578.586	1.228.970.748	128.158.636.668
Số phân bổ lũy kế				
Số dư đầu kỳ	47.442.119.722	5.445.241.078	-	52.887.360.800
- Số phân bổ trong kỳ	8.539.581.549	980.143.395	15.362.134	9.535.087.078
Số dư cuối kỳ	55.981.701.271	6.425.384.473	15.362.134	62.422.447.878
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	66.418.967.612	7.623.337.508	-	74.042.305.120
Số dư cuối kỳ	57.879.386.063	6.643.194.113	1.213.608.614	65.736.188.790

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	3.368.262.974	3.368.262.974	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	2.793.902.861	2.793.902.861	-	-
Công ty Cổ phần ROX Living	574.360.113	574.360.113	-	-
Bên khác	83.860.996.624	83.860.996.624	94.175.309.054	94.175.309.054
Đối tác doanh nghiệp 1	12.873.728.850	12.873.728.850	-	-
Đối tác doanh nghiệp 2	16.239.957.272	16.239.957.272	24.562.567.605	24.562.567.605
Đối tác doanh nghiệp 4	8.843.335.662	8.843.335.662	11.005.701.423	11.005.701.423
Các người bán khác	45.903.974.840	45.903.974.840	58.607.040.026	58.607.040.026
	87.229.259.598	87.229.259.598	94.175.309.054	94.175.309.054

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Bên liên quan	3.634.538.305	834.915.163
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	3.493.412.793	834.915.163
Các công ty khác	141.125.512	-
Bên khác	7.216.437.943	4.291.340.061
Ngân hàng TMCP Việt Á	1.548.393.000	774.196.500
Đối tác doanh nghiệp 5	598.227.807	620.507.824
Trusted Novus Bank	1.244.416.387	-
Người mua trả tiền trước khác	3.825.400.749	2.896.635.737
	10.850.976.248	5.126.255.224

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Phải thu	Số phải thu đầu kỳ VND	Số phải thu trong kỳ VND	Số cần trừ/ đã thu VND	Tăng do mua công ty con	Số phải thu cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	3.816.168.722	30.091.027.196	(31.858.675.417)	31.418.817	2.079.939.318
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.982.559	-	-	-	36.982.559
Thuế thu nhập cá nhân	22.193.284	-	(22.193.284)	-	-
	3.875.344.565	30.091.027.196	(31.880.868.701)	31.418.817	2.116.921.877

Phải trả	Số phải nộp đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tăng/(Giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	13.563.709.079	32.781.975.991	(30.087.359.563)	8.563.178	16.266.888.685
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.442.132.220	22.258.322.576	(23.408.131.062)	(4.780.888)	18.287.542.846
Thuế thu nhập cá nhân	2.522.997.829	21.118.491.697	(21.967.845.058)	596.601.021	2.270.245.489
Các loại thuế khác	6.412.983	995.676.529	(1.002.089.512)	-	-
	35.535.252.111	77.154.466.793	(76.465.425.195)	600.383.311	36.824.677.020

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	40.424.660.614	22.765.792.039
Trích trước chi phí tiền lương hiệu suất	10.421.768.626	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.637.416.442	11.633.835.976
Chi phí vận hành tòa nhà	2.120.475.380	1.724.359.842
Chi phí phải trả khác	3.714.270.182	2.889.738.831
	61.318.591.244	39.013.726.688
b) Dài hạn		
Chi phí lãi vay	477.260.274	-
	477.260.274	-
Trong đó: Bên liên quan		
Công ty Cổ phần ROX Living	359.490.411	-
	359.490.411	-

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng và địa điểm kinh doanh	1.388.518.821	364.510.159
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	625.000.000	-
Doanh thu nhận trước cho các dịch vụ khác	337.969.742	8.910.000
	2.351.488.563	373.420.159
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tư vấn bảo trì phần mềm	540.500.000	589.636.364
	540.500.000	589.636.364

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	10.957.291.845	9.507.434.993
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.722.241.303	15.355.120.370
Cổ tức lợi nhuận phải trả	379.770.825	590.751.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.729.934.409	11.513.418.312
	53.789.238.382	36.966.725.626
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	68.900.000	68.900.000
	68.900.000	68.900.000

22 VAY

	31/12/2024		Trong kỳ		30/09/2025	
	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)	-	-	42.500.000.000	8.500.000.000	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	42.500.000.000	499.300.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	295.300.000.000	295.300.000.000	212.000.000.000	257.500.000.000	249.800.000.000	249.800.000.000
Trái phiếu phát hành (i)	198.411.000.000	198.411.000.000	397.250.001	-	198.808.250.001	198.808.250.001
	493.711.000.000	493.711.000.000	212.397.250.001	257.500.000.000	448.608.250.001	448.608.250.001

(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 các đối tác doanh nghiệp không có tài sản đảm bảo (số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 92.300.000.000 VND) với kỳ hạn 36 tháng, lãi suất từ 9% - 10%/năm.

- Khoản vay tại một ngân hàng thương mại cổ phần có tài sản đảm bảo (số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 191.500.000.000 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.

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023	496.659.500.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	139.957.963.603	35.336.292.092	920.533.994.628
Tăng vốn trong kỳ	49.665.950.000	-	-	-	(49.665.950.000)	500.000	500.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	46.641.201.841	(3.744.098.946)	42.897.102.895
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(24.832.975.000)	-	(24.832.975.000)
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(299.030.626)	(299.030.626)
Tại ngày 30/09/2024	546.325.450.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	112.100.240.444	31.293.662.520	938.299.591.897
Tại ngày 31/12/2024	546.323.480.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	116.353.986.514	5.113.454.127	916.371.159.574
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	142.594.042.500	(4.040.222.955)	138.553.819.545
Trả cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(27.316.174.000)	-	(27.316.174.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	54.631.320.000	-	-	-	(54.631.320.000)	-	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(357.259.748)	(357.259.748)
Do mua công ty con	-	-	-	-	-	349.837.929	349.837.929
Do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	600.954.800.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	177.000.535.014	1.065.809.353	1.027.601.383.300

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

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

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

c) Cổ phiếu

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.095.480	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.095.480	54.632.348
- Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	54.632.348
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.095.480	54.632.348
- Cổ phiếu phổ thông	60.095.480	54.632.348
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

d) Các quỹ của Công ty

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.152.135.524	9.152.135.524
	9.152.135.524	9.152.135.524

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	779.710.488	779.710.488
Từ 1 năm đến 5 năm	1.364.493.354	1.949.276.220

b) Tài sản thuê ngoài

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

	30/09/2025	31/12/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	48.062.141.466	46.828.252.024
Từ 1 năm đến 5 năm	196.481.388.220	215.473.812.935
Trên 5 năm	765.953.500.000	754.693.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	30/09/2025	31/12/2024
USD	1.495	136.140
GBP	102.942	251.532

25 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm nay	Quý III 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
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	154.627.351.192	141.818.744.052	415.627.277.066	360.994.524.163
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	37.124.987.072	59.192.927.410	92.125.003.893	137.574.763.002
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	19.138.758.538	24.855.637.518	45.136.683.703	115.634.517.398
Dịch vụ bảo vệ	22.612.870.095	27.836.911.529	66.025.575.206	68.690.247.058
Dịch vụ khác	17.092.050.943	15.917.428.499	42.949.091.795	50.464.360.357
	250.596.017.840	269.621.649.008	661.863.631.663	733.358.411.978

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm nay	Quý III 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
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	112.770.028.652	102.719.490.991	287.735.320.339	250.092.853.399
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	23.465.560.919	45.111.041.348	67.654.786.988	106.288.932.005
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	17.153.016.870	22.465.495.715	45.677.250.238	104.387.100.182
Dịch vụ bảo vệ	9.390.946.909	23.093.441.486	44.949.951.064	55.770.909.524
Dịch vụ khác	9.194.463.266	12.200.504.486	32.098.661.085	35.812.753.856
	171.974.016.616	205.589.974.026	478.115.969.714	552.352.548.966

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm nay	Quý III 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	1.391.352.477	172.721.326	1.951.888.131	777.329.384
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-	780.000.000	-
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	-	88.318.900.945	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	62.787.400	127.532.547	1.364.727.174	268.433.591
	1.454.139.877	300.253.873	92.415.516.250	1.045.762.975

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm nay	Quý III 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 lãi vay, lãi trái phiếu	13.871.634.867	9.630.622.270	44.355.236.449	29.281.911.218
Lỗ chênh lệch tỷ giá	128.512.180	-	128.512.180	-
Chi phí tài chính khác	211.115.298	(39.580.650)	643.782.700	41.628.599
Lỗ từ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn	11.554.858.241	-	11.554.858.241	-
	25.766.120.586	9.591.041.620	56.682.389.570	29.323.539.817

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm nay	Quý III 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	8.232.402.002	10.648.559.246	35.951.555.245	50.602.962.880
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.369.235.898	4.061.553.102	4.154.375.286	5.784.025.623
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng	-	17.159.452	(4.788.280.388)	17.159.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.125.687.617	10.433.264.904	38.104.792.033	18.278.179.067
Chi phí khác	1.034.305.351	4.726.118.095	6.139.766.674	11.064.174.912
Lợi thế thương mại	3.188.603.782	3.174.367.197	9.535.087.078	9.523.101.592
	30.950.234.650	33.061.021.996	89.097.295.928	95.269.603.526

30 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý III năm nay	Quý III 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 thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.616.771.098	5.079.384.719	18.261.784.315	16.480.770.353
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	(48.774.973)	4.092.996.347	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.461.935.609)	46.935.670	571.453	(123.190.606)
Cộng	6.154.835.489	5.077.545.416	22.355.352.115	16.357.579.747

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

	Quý III năm nay	Quý III 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	50.759.167.019	22.813.717.456	160.909.171.660	59.254.682.642
Thuế TNDN theo thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con	9.519.872.909	4.562.743.490	32.181.834.332	11.850.936.528
Tổng các khoản điều chỉnh tăng, giảm	4.035.333.107	514.801.926	(2.426.111.690)	4.506.643.219
Chi phí bán chứng khoán kinh doanh	(25.524.173.662)	-	(25.524.173.662)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ tính thuế chuyển sang năm sau	18.123.803.135	-	18.123.803.135	-
Chi phí thuế TNDN	6.154.835.489	5.077.545.416	22.355.352.115	16.357.579.747

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/09/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/09/2025
		VND	VND	VND	VND
2020	2025	6.181.911.272	-	-	6.181.911.272
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	24.656.497.412	-	-	24.656.497.412
2024	2029	12.206.712.145	-	-	12.206.712.145
Kỳ này	2030	90.619.015.677	-	-	90.619.015.677
		172.843.692.166	-	-	172.843.692.166

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

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

31 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	142.594.042.500	46.641.201.841
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	142.594.042.500	46.641.201.841
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	60.095.480	60.095.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	60.095.480	60.095.480
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	2.373	776
Lãi suy giảm	2.373	776

32 THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 09 năm 2024							
Doanh thu							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	360.994.524.163	115.634.517.398	137.574.763.002	68.690.247.058	50.464.360.357	-	733.358.411.978
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	4.399.373.237	11.810.767.016	5.995.712.376	44.834.180.142	40.694.077.244	(107.734.110.015)	-
Tổng doanh thu thuần	365.393.897.400	127.445.284.414	143.570.475.378	113.524.427.200	91.158.437.601	(107.734.110.015)	733.358.411.978
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	110.901.670.764	11.247.417.216	31.285.830.997	12.919.337.534	14.651.606.501	-	181.005.863.012
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(121.751.180.370)
Lợi nhuận thuần trước thuế							59.254.682.642
Chi phí thuế TNDN							(16.357.579.747)
Lợi nhuận thuần sau thuế							42.897.102.895
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	202.778.712.055	155.726.485.786	24.523.960.267	34.354.025.128	638.473.020.208	-	1.055.856.203.444
Tài sản không phân bổ (ii)							1.113.954.110.866
Tổng tài sản							2.169.810.314.310
Công nợ bộ phận	538.210.042	17.730.290.207	15.670.526.369	20.584.562.493	8.499.390.435	-	63.022.979.546
Công nợ không phân bổ (iii)							1.168.487.742.867
Tổng công nợ							1.231.510.722.413

32 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025							
Doanh thu							
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	415.627.277.066	45.136.683.703	92.125.003.893	66.025.575.206	42.949.091.795	-	661.863.631.663
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận khác	4.399.373.237	11.810.767.016	5.995.712.376	44.834.180.142	40.694.077.244	(107.734.110.015)	-
Tổng doanh thu thuần	420.026.650.303	56.947.450.719	98.120.716.269	110.859.755.348	83.643.169.039	(107.734.110.015)	661.863.631.663
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	127.891.956.727	(540.566.535)	24.470.216.905	21.075.624.142	10.850.430.710	-	183.747.661.949
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(22.838.490.289)
Lợi nhuận thuần trước thuế							160.909.171.660
Chi phí thuế TNDN							(22.355.352.115)
Lợi nhuận thuần sau thuế							138.553.819.545
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	236.231.320.849	101.868.163.692	29.808.350.369	25.350.199.073	99.957.710.642	-	493.215.744.625
Tài sản không phân bổ (ii)							1.284.334.550.975
Tổng tài sản							1.777.550.295.600
Công nợ bộ phận	40.595.387.983	36.031.703.900	15.664.880.917	6.749.240.896	64.489.168.621	-	163.530.382.317
Công nợ không phân bổ (iii)							586.418.529.983
Tổng công nợ							749.948.912.300

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

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 ROX Capital	Công ty có cùng công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan từ ngày 18 tháng 06 năm 2024 đến ngày 15 tháng 05 năm 2025)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác
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	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 22 tháng 11 năm 2024) và là công ty liên kết (từ ngày 5 tháng 2 năm 2025 đến ngày 15 tháng 8 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty liên kết
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết
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:

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	164.626.722.764	201.251.119.433
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	5.307.301.929	1.222.280.557
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	148.092.858.186	176.598.485.053
Công ty Cổ phần ROX Living	5.088.523.549	-
Công ty Cổ phần ROX Signature	3.752.518.756	-
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	-	6.019.228.370
Các công ty khác	2.385.520.344	17.411.125.453

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2025 VND	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024 VND
Mua tài sản, hàng hóa, dịch vụ	8.498.202.568	-
Công ty Cổ phần Popplife	5.239.955.258	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	2.734.382.699	-
Các công ty khác	523.864.611	-

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

	30/09/2025 VND	31/12/2024 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	40.254.281.661	15.452.897.551
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20.744.245.017	14.424.500.963
Công ty Cổ phần ROX Signature	6.164.149.144	-
Công ty Cổ phần ROX Living	8.219.019.359	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	4.461.425.561	-
Các công ty khác	665.442.580	1.028.396.588
Phải thu khác	1.010.583.184	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	1.010.583.184	-
Phải trả người bán ngắn hạn	3.368.262.974	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	2.793.902.861	-
Công ty Cổ phần ROX Living	574.360.113	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	359.490.411	-
Công ty Cổ phần ROX Living	359.490.411	-
Người mua trả tiền trước	3.634.538.305	834.915.163
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	3.493.412.793	834.915.163
Các công ty khác	141.125.512	-
Phải trả ngắn hạn khác	4.283.865.251	20.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	3.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	4.280.865.251	-
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	-	20.000.000

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	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2025	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024
	VND	VND
Ông Trần Xuân Quảng Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 18/04/2025)	84.615.383	138.461.535
Ông Bùi Quốc Khánh Thành viên HĐQT	161.538.458	176.923.073
Bà Nguyễn Thị Yến Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	149.999.997	149.999.997
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)	-	138.461.535
Thu nhập của các thành viên trong Ban điều hành	1.573.750.995	351.398.602

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

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



Nguyễn Thị Thu Hà
Người lập biểu



Trần Thị Thanh Hương
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hiệp
Người đại diện theo pháp luật
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

