

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
ROX KEY
HOLDIN
GS

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.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0106673358,
E=halt3@
tnsproperty.com.vn
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.03.30 11:34:15
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.2

M.S.D. ★

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 59



Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Phạm Thị Vân Hà	Chủ tịch HĐQT	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Xuân Quảng	Chủ tịch HĐQT	miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Bùi Quốc Khánh	Thành viên	
Ông Phan Khánh Toàn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Yến	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 16 tháng 5 năm 2025 là ông Trần Xuân Quảng và từ ngày 16 tháng 5 năm 2025 đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Văn Hiệp, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

1802.
G TY
NHH
& YOI
T NA
Ổ HỒ

Công ty Cổ phần ROX Key Holdings

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

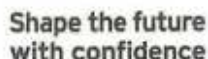
Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:


Phạm Thị Vân Hà
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần ROX Key Holdings ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2026



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		901.381.156.281	1.875.070.699.149
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	50.998.554.644	69.585.084.462
111	1. Tiền		50.649.144.385	69.179.465.342
112	2. Các khoản tương đương tiền		349.410.259	405.619.120
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		442.538.161.188	901.836.025.555
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	430.118.130.614	889.510.418.450
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	12.420.030.574	12.325.607.105
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		358.862.899.192	887.601.675.572
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	184.089.591.601	409.604.504.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	12.930.410.957	4.751.533.600
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		750.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	183.475.259.936	507.739.757.449
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(22.382.363.302)	(35.244.119.785)
140	IV. Hàng tồn kho	10	39.808.451.757	10.451.039.803
141	1. Hàng tồn kho		39.808.451.757	10.451.039.803
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.173.089.500	5.596.873.757
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	8.836.298.607	1.721.529.192
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	299.808.334	3.816.168.722
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	36.982.559	59.175.843

1802-C
GTY
HH
& YOU
FNAN
Ồ HỒ C

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		926.277.638.534	266.165.167.994
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.358.135.750	5.388.354.808
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	4.358.135.750	5.388.354.808
220	II. Tài sản cố định		58.269.211.346	22.336.078.509
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	25.846.567.889	12.617.105.458
222	Nguyên giá		83.292.213.603	65.937.466.361
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(57.445.645.714)	(53.320.360.903)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	32.422.643.457	9.718.973.051
228	Nguyên giá		73.512.196.158	32.847.987.608
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.089.552.701)	(23.129.014.557)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		530.859.604	3.052.119.567
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	530.859.604	3.052.119.567
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	786.006.305.375	156.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	14.1	786.006.305.375	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	34.500.000.000	190.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(34.500.000.000)	(34.500.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		77.113.126.459	79.388.615.110
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	7.655.810.436	5.068.592.452
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		321.123.067	277.717.538
269	3. Lợi thế thương mại	16	69.136.192.956	74.042.305.120
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.827.658.794.815	2.141.235.867.143

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		671.478.012.613	1.224.864.707.569
310	I. Nợ ngắn hạn		266.611.650.491	730.495.171.205
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	84.173.486.577	94.175.309.054
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	7.834.820.084	5.126.255.224
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.054.571.820	35.535.252.111
314	4. Phải trả người lao động		16.706.209.659	15.853.579.037
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	18.903.648.188	39.013.726.688
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.915.590.775	373.420.159
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	39.373.119.082	36.966.725.626
320	8. Vay ngắn hạn	22	58.000.000.000	490.800.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	12.650.204.306	12.650.903.306
330	II. Nợ dài hạn		404.866.362.122	494.369.536.364
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		856.795.454	589.636.364
337	2. Phải trả dài hạn khác		68.900.000	68.900.000
338	3. Vay dài hạn	22	403.940.666.668	493.711.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.156.180.782.202	916.371.159.574
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	1.156.180.782.202	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		301.700.101.565	116.353.986.514
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		34.785.714.780	65.461.008.601
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		266.914.386.785	50.892.977.913
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.945.641.704	5.113.454.127
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.827.658.794.815	2.141.235.867.143

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương

Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Hiệp

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.032.225.152.947	965.470.121.681
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.032.225.152.947	965.470.121.681
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(748.851.572.580)	(723.786.194.830)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		283.373.580.367	241.683.926.851
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	92.685.754.413	12.832.157.724
22	7. Chi phí tài chính	26	(71.803.365.438)	(51.111.868.371)
23	Trong đó: chi phí lãi trái phiếu, lãi vay		(53.663.972.726)	(50.439.648.351)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	34.825.703.173	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	(15.741.933.297)	(16.237.306.534)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(127.262.379.743)	(117.059.532.950)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		196.077.359.475	70.107.376.720
31	12. Thu nhập khác	28	92.643.978.344	1.884.017.211
32	13. Chi phí khác	28	(1.733.098.569)	(747.991.692)
40	14. Lợi nhuận khác	28	90.910.879.775	1.136.025.519
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		286.988.239.250	71.243.402.239
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(19.651.667.059)	(19.511.323.411)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		43.405.529	277.717.538
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		267.379.977.720	52.009.796.366
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		266.914.386.785	50.892.977.913
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.1	465.590.935	1.116.818.453
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	4.442	847
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	4.442	847

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà

Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương

Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Hiệp

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		286.988.239.250	71.243.402.239
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		28.587.350.530 (12.861.756.483)	20.646.053.918 (13.651.092.098)
03	Hoàn nhập dự phòng			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(315.044.431)	(223.888.195)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(116.285.468.642)	(12.608.269.529)
06	Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu		54.193.639.393	50.439.648.351
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		240.306.959.617	115.845.854.686
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		481.423.610.544	(278.756.955.114)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(17.395.197.101)	50.741.053.705
11	Giảm các khoản phải trả		(35.774.899.596)	(15.613.640.127)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(8.654.516.567)	5.311.466.020
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		459.392.287.836	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(73.677.268.067)	(39.328.003.161)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(23.408.131.062)	(19.971.009.084)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(699.000)	(11.585.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động sản xuất kinh doanh		1.022.212.146.604	(181.782.818.075)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(23.897.028.630)	(8.993.047.315)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		909.090.937	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37.794.423.469)	(273.225.607.105)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		37.700.000.000	11.238.940.292
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(854.928.653.388)	(203.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		397.823.178.762	(1.829.577.636)
27	Lãi tiền gửi và cổ tức được chia		2.965.820.419	962.384.143
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(477.222.015.369)	(474.846.907.621)

0811
CÔNG
TNI
VST &
TET
PHỔ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		280.000.000.000	499.921.432.975
34	Tiền trả nợ gốc vay		(815.100.000.000)	(11.332.600.155)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(28.705.934.246)	(25.132.005.625)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(563.805.934.246)	463.456.827.195
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(18.815.803.011)	(193.172.898.503)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		69.585.084.462	262.549.391.920
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		229.273.193	208.591.045
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	50.998.554.644	69.585.084.462

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Người lập biểu
Nguyễn Thị Thu Hà


Kế toán trưởng
Trần Thị Thanh Hương


Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Hiệp



102-
TY
H
YOI
NA
101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng có 2 công ty con được đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNPM (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4 công ty con được đầu tư gián tiếp). Thông tin chi tiết về các công ty con gián tiếp và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con gián tiếp này như sau:

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng có các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 4 và Thuyết minh số 14.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Nguyên vật liệu, vật tư, công cụ, dụng cụ và hàng hóa	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá gốc chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án cung cấp dịch vụ 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 hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm, máy tính	1 - 10 năm
Tài sản khác	5 - 10 năm

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)*

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 phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là tạm thời.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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 Công ty 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. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trở vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

- ▶ Quỹ đầu tư và phát triển

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

- ▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.20 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.

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của POPPLIFE tại ngày mua thành công ty con được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua

Tài sản

Tiền và tương đương tiền	605.983.612
Các khoản phải thu	29.797.560.185
Hàng tồn kho	12.038.445.447
Các tài sản ngắn hạn khác	1.144.168.476
Tài sản cố định	15.007.029.665
Tài sản dài hạn khác	91.471.783
	58.684.659.168

Nợ phải trả

Phải trả người bán	19.216.497.167
Phải trả khác	35.907.685.777
	55.124.182.944

Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý

3.560.476.224

Cổ đông không kiểm soát

(71.209.524)

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh

8.055.366.650

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

11.544.633.350

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	605.983.612
Tiền chi để mua công ty con	9.800.000.000

Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua

9.194.016.388

Kể từ ngày mua, POPPLIFE đã đóng góp 978.704.878 VND vào lợi nhuận trước thuế của Công ty và các công ty con.

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Popplife từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến trước ngày hợp nhất tương ứng là 97.045.009.811 VND và 1.433.763.344 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy ("ROX Energy")

Trong tháng 3 năm 2025, các công ty con của Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 41.850.000 cổ phần (tương ứng 36,71% vốn cổ phần) của ROX Energy với giá phí là 460.396.387.000 VND. Theo đó, ROX Energy đã trở thành công ty liên kết của Công ty và các công ty con kể từ thời điểm hoàn tất các giao dịch này.

ROX Energy là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313400976 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 14 tháng 8 năm 2015 và các điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính của ROX Energy là thực hiện đầu tư và phát triển các dự án năng lượng tái tạo.

4.3 Nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Điện Mặt Trời Thuận Nam 19 ("Thuận Nam 19")

Trong tháng 3 năm 2025, các công ty con của Công ty cũng đã hoàn tất các giao dịch nhận chuyển nhượng 41,30% phần vốn góp của Thuận Nam 19 từ một chủ sở hữu của công ty này với giá phí là 205.538.250.000 VND. Theo đó, Thuận Nam 19 đã trở thành công ty liên kết của Công ty và các công ty con kể từ ngày này.

Thuận Nam 19 là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4500619959 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu vào ngày 21 tháng 12 năm 2017 và các điều chỉnh sau đó. Hoạt động kinh doanh chính Thuận Nam 19 là thực hiện đầu tư, phát triển và vận hành các nhà máy điện.

4.4 Thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One ("V-One")

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2025, Công ty TNPM – một công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của công ty này tại V-One cho một đối tác doanh nghiệp khác. Theo đó, V-One không còn là công ty con của Công ty TNPM cũng như không còn là một công ty con được đầu tư gián tiếp của Công ty kể từ ngày này. Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của V-One tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.4. Thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ V-One ("V-One")
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại
ngày thoái vốn

Tài sản	
Tiền	36.096.238
Các khoản phải thu	6.387.770.025
Hàng tồn kho và các tài sản khác	137.641.325
	6.561.507.588
Nợ phải trả	
Phải trả người bán và người mua trả tiền trước	208.660.204
Phải trả ngắn hạn khác	4.352.847.384
	4.561.507.588
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	2.000.000.000
Phần sở hữu của Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	2.000.000.000
Giá chuyển nhượng	2.000.000.000
Lãi/(lỗ) thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	-
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	2.000.000.000
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	(36.096.238)
Lưu chuyển tiền thuần từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	1.963.903.762

4.5. Sáp nhập Công ty Cổ phần Dịch vụ Vệ sinh Công nghiệp C-One ("C-One")

Như được trình bày ở Thuyết minh số 1, vào ngày 4 tháng 12 năm 2025, C-One đã được sáp nhập vào TNPM sau khi các bên liên quan hoàn tất thủ tục hoán đổi cổ phần. Theo đó, C-One không còn là công ty con đầu tư trực tiếp của TNPM và đầu tư gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	355.984.747	358.136.312
Tiền gửi ngân hàng	50.293.159.638	68.821.329.030
Các khoản tương đương tiền (*)	349.410.259	405.619.120
TỔNG CỘNG	50.998.554.644	69.585.084.462

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4% đến 4,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,5% đến 4,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB")	430.118.130.614	881.956.894.400	-	628.610.418.450	972.583.695.350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX IPARK Việt Nam	-	-	-	120.900.000.000	(**)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	-	-	-	140.000.000.000	(**)	-
TỔNG CỘNG	430.118.130.614	881.956.894.400	-	889.510.418.450	972.583.695.350	-

(*) Giá trị hợp lý của cổ phiếu MSB (71.125.556 cổ phiếu) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 83.483.549 cổ phiếu) được xác định bằng trị giá của cổ phiếu tại thời điểm đóng cửa phiên giao dịch chứng khoán tại ngày cuối có giao dịch trong tháng 12 năm 2025, với giá trị là 12.400 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.650 VND/cổ phiếu). Công ty đã sử dụng 58.800.000 cổ phiếu làm tài sản đảm bảo khoản trái phiếu như được trình bày ở Thuyết minh số 22.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	12.420.030.574	12.325.607.105
TỔNG CỘNG	12.420.030.574	12.325.607.105

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất từ 2% đến 6,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2% đến 5%/năm).

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	133.060.865.874	394.151.606.757
- Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	35.946.567.987	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	6.215.289.824	38.358.399.773
- Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân	3.489.332.807	50.260.988.266
- Phải thu từ khách hàng khác	87.409.675.256	305.532.218.718
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	51.028.725.727	15.452.897.551
TỔNG CỘNG	184.089.591.601	409.604.504.308
Dự phòng phải thu khó đòi	(16.480.077.924)	(22.013.110.692)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Language Link Việt Nam	1.376.060.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Môi trường HAL Hà Nội	-	885.615.120
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Thiên Long Nam	-	780.440.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Regtech Việt Nam	-	612.712.685
Các khoản trả trước khác	11.554.350.957	2.472.765.795
TỔNG CỘNG	12.930.410.957	4.751.533.600
Dự phòng trả trước khó đòi	(208.728.939)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần (*)	170.000.000.000	-
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần (**)	-	481.859.275.000
Tạm ứng cho nhân viên	1.022.591.625	1.554.813.580
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	385.744.438
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	1.787.116.599	275.719.227
Phải thu ngắn hạn khác	10.665.551.712	23.664.205.204
TỔNG CỘNG	183.475.259.936	507.739.757.449
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(4.943.556.439)	(12.481.009.093)
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	464.681.464
Phải thu khác ngắn hạn từ bên khác	183.475.259.936	507.275.075.985
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	4.335.901.719	5.388.354.808
Tạm ứng cho nhân viên	22.234.031	-
TỔNG CỘNG	4.358.135.750	5.388.354.808

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

(**) Trong năm, toàn bộ khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần đã được thu hồi bằng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn	-	-	10.379.602.615	-
Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Việt	4.019.260.826	-	4.019.260.826	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	18.363.102.476	-	20.845.256.344	-
TỔNG CỘNG	22.382.363.302	-	35.244.119.785	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.105.513.609	-	735.534.075	-
Công cụ, dụng cụ	1.413.028.423	-	1.224.715.465	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	36.209.308.311	-	7.483.476.560	-
Hàng hóa	1.080.601.414	-	1.007.313.703	-
TỔNG CỘNG	39.808.451.757	-	10.451.039.803	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác
Nguyên giá:					
Số đầu năm	42.593.515.606	19.577.671.210	3.053.392.727	574.681.818	138.205.000
- Mua trong năm	-	15.472.259.193	-	45.000.000	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	4.316.327.618	-	-	-
- Tăng do mua công ty con	-	574.553.158	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-
Số cuối năm	42.593.515.606	39.940.811.179	-	619.681.818	138.205.000
Trong đó					
Đã khấu hao hết	36.296.277.295	11.091.137.294	-	538.181.818	138.205.000
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	37.405.493.724	12.165.992.725	3.053.392.727	557.276.727	138.205.000
- Khấu hao trong năm	237.310.833	6.846.700.577	-	18.983.588	-
- Tăng do mua công ty con	-	75.682.540	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.053.392.727)	-	-
Số cuối năm	37.642.804.557	19.088.375.842	-	576.260.315	138.205.000
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	5.188.021.882	7.411.678.485	-	17.405.091	-
Số cuối năm	4.950.711.049	20.852.435.337	-	43.421.503	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	32.847.987.608	-	32.847.987.608
- Mua trong năm	8.423.180.067	-	8.423.180.067
- Đầu tư XDCB hoàn thành	7.296.128.131	999.079.879	8.295.208.010
- Tăng do mua công ty con	109.000.012	23.836.820.461	23.945.820.473
Số cuối năm	48.676.295.818	24.835.900.340	73.512.196.158
Trong đó			
Đã hao mòn hết	20.908.200.664	-	20.908.200.664
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	23.129.014.557	-	23.129.014.557
- Hao mòn trong năm	6.313.291.530	2.209.585.188	8.522.876.718
- Tăng do mua công ty con	12.353.337	9.425.308.089	9.437.661.426
Số cuối năm	29.454.659.424	11.634.893.277	41.089.552.701
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	9.718.973.051	-	9.718.973.051
Số cuối năm	19.221.636.394	13.201.007.063	32.422.643.457

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án hệ thống phần mềm	458.725.204	2.047.249.183
Mua sắm máy móc, thiết bị	72.134.400	1.004.870.384
TỔNG CỘNG	530.859.604	3.052.119.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy (Thuyết minh số 4)	472.869.184.502	(*)	36,34%	36,71%	-	-	-	-
Công ty TNHH Điện Mặt Trời Thuận Nam 19 (Thuyết minh số 4)	313.137.120.873	(*)	40,88%	41,30%	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	786.006.305.375				-			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này trong năm hiện tại như sau:

	Giá trị đầu tư vào			Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
	POPPLIFE	ROX Energy	Thuận Nam 19	
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Tăng giá trị đầu tư	9.800.000.000	460.396.387.000	205.538.250.000	675.734.637.000
Giảm giá trị khoản đầu tư (**)	(9.800.000.000)	-	-	(9.800.000.000)
Số cuối năm	-	460.396.387.000	205.538.250.000	665.934.637.000
Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	-	-	-	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	-	-	89.732.762.080	89.732.762.080
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết	4.486.796.878	12.472.797.502	17.866.108.793	34.825.703.173
Giảm giá trị khoản đầu tư (**)	(4.486.796.878)	-	-	(4.486.796.878)
Số cuối năm	-	12.472.797.502	107.598.870.873	120.071.668.375
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	-	472.869.184.502	313.137.120.873	786.006.305.375

(*) Đây là khoản lãi phát sinh từ các giao dịch nhận chuyển nhượng vốn tại Thuận Nam 19 do giá phí chuyển nhượng thấp hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần tương ứng của công ty này tại ngày mua. (Thuyết minh số 4.3).

(**) Như trình bày ở Thuyết minh số 4.1, trong năm Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 980.000 cổ phần (tương ứng với 49% vốn cổ phần) của POPPLIFE. Theo đó, POPPLIFE đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2025.

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX IPARK Việt Nam (i)	-	-	-	(*)	15.600.000	156.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS (ii)	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	(*)	3.450.000	34.500.000.000	(34.500.000.000)	(*)
TỔNG CỘNG		34.500.000.000	(34.500.000.000)			190.500.000.000	(34.500.000.000)	

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào công ty này cho các đối tác doanh nghiệp.

(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 Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính 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 7, tòa nhà TNR Tower, số 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 đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ROX iPARK Việt Nam	-	-	7,88%	7,88%
Công ty Cổ phần Nền tảng số BAAS	8,34%	8,41%	8,41%	8,41%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bảo trì máy chủ, phần mềm	5.013.464.607	107.862.496
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.615.949.940	1.461.926.654
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.206.884.060	151.740.042
TỔNG CỘNG	8.836.298.607	1.721.529.192
Dài hạn		
Phí cam kết rút vốn khoản vay	2.666.666.665	-
Phần mềm và công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.261.857.392	2.217.222.782
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.727.286.379	2.851.369.670
TỔNG CỘNG	7.655.810.436	5.068.592.452

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đơn vị tính: VND			
	Công ty Cổ phần TNTech	Công ty Cổ phần Quản trị Nguồn nhân lực TNTalent	Công ty Cổ phần Popplife	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	113.861.087.334	13.068.578.586	-	126.929.665.920
- Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 4.1)	-	-	8.055.366.650	8.055.366.650
Số cuối năm	113.861.087.334	13.068.578.586	8.055.366.650	134.985.032.570
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	47.442.119.722	5.445.241.078	-	52.887.360.800
- Phân bổ trong năm	11.386.108.733	1.306.857.860	268.512.221	12.961.478.814
Số cuối năm	58.828.228.455	6.752.098.938	268.512.221	65.848.839.614
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	66.418.967.612	7.623.337.508	-	74.042.305.120
Số cuối năm	55.032.858.879	6.316.479.648	7.786.854.429	69.136.192.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán	69.342.844.856	69.342.844.856	92.825.309.054	92.825.309.054
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc gia ADG	17.520.017.739	17.520.017.739	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Cho thuê tài sản TNL	2.437.670.882	2.437.670.882	24.562.567.605	24.562.567.605
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản Việt Nam Gateway	2.262.702.175	2.262.702.175	11.005.701.423	11.005.701.423
Phải trả đối tượng khác	47.122.454.060	47.122.454.060	57.257.040.026	57.257.040.026
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	14.830.641.721	14.830.641.721	1.350.000.000	1.350.000.000
TỔNG CỘNG	84.173.486.577	84.173.486.577	94.175.309.054	94.175.309.054

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Tài chính TNHH một thành viên TNEX	3.277.844.470	-
Trusted Novus Bank Limited	987.151.714	-
Ngân hàng TMCP Việt Á	-	774.196.500
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	-	620.507.824
Người mua trả tiền trước khác	3.227.848.030	2.896.635.737
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	341.975.870	834.915.163
TỔNG CỘNG	7.834.820.084	5.126.255.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cân trừ trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	3.816.168.722	46.484.648.081	(50.036.295.381)	35.286.912	299.808.334
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.982.559	-	-	-	36.982.559
Thuế thu nhập cá nhân	22.193.284	179.239.761	(201.433.045)	-	-
TỔNG CỘNG	3.875.344.565	46.663.887.842	(50.237.728.426)	35.286.912	336.790.893
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số cuối năm
Phải trả					
Thuế giá trị gia tăng	13.563.709.079	48.736.802.718	(53.121.126.066)	-	9.179.385.731
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.442.132.220	19.379.020.935	(23.408.131.062)	(116.913.518)	15.296.108.575
Thuế thu nhập cá nhân	2.522.997.829	27.660.373.596	(28.135.067.842)	530.773.931	2.579.077.514
Các loại thuế và phí khác	6.412.983	981.846.872	(988.259.855)	-	-
TỔNG CỘNG	35.535.252.111	96.758.044.121	(105.652.584.825)	413.860.413	27.054.571.820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi trái phiếu, lãi vay	2.861.168.767	22.765.792.039
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.280.888.891	11.633.835.976
Chi phí vận hành tòa nhà	1.562.798.071	1.724.359.842
Phí vay mượn tài sản đảm bảo (*)	4.554.175.890	-
Chi phí phải trả khác	2.644.616.569	2.889.738.831
TỔNG CỘNG	18.903.648.188	39.013.726.688

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn từ các bên bên liên quan
(Thuyết minh số 31)

649.605.479 -

Phải trả ngắn hạn từ các bên khác

18.254.042.709 39.013.726.688

(*) Đây là phí mượn tài sản đảm bảo phải trả cho các bên thứ ba liên quan đến khoản vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong như được trình bày ở Thuyết minh số 22.1 với giá trị bằng 2% giá trị ước tính của tài sản đảm bảo.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	12.563.545.163	15.355.120.370
Kinh phí công đoàn và bảo hiểm phải nộp	9.509.670.512	9.507.434.993
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.299.903.407	12.084.170.263
Phải trả khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	20.000.000
TỔNG CỘNG	39.373.119.082	36.966.725.626

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.650.903.306	12.662.488.306
Sử dụng quỹ trong năm	(699.000)	(11.585.000)
Số cuối năm	12.650.204.306	12.650.903.306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng do mua công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	-	-	75.000.000.000	(17.000.000.000)	-	58.000.000.000	58.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	490.800.000.000	490.800.000.000	-	(490.800.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	490.800.000.000	490.800.000.000	75.000.000.000	(507.800.000.000)	-	58.000.000.000	58.000.000.000
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	-	-	280.000.000.000	(75.000.000.000)	-	205.000.000.000	205.000.000.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	198.411.000.000	198.411.000.000	529.666.668	-	-	198.940.666.668	198.940.666.668
Vay dài hạn tổ chức khác	295.300.000.000	295.300.000.000	-	(307.300.000.000)	12.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG	493.711.000.000	493.711.000.000	280.529.666.668	(382.300.000.000)	12.000.000.000	403.940.666.668	403.940.666.668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1. Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	183.000.000.000	Thời hạn cho vay 36 tháng, với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 13 tháng 6 năm 2028. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng quý.	Lãi suất 8,58%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (được xác định bằng trung bình lãi suất tiết kiệm dân cư 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng quốc doanh cộng biên độ cho vay 1,9%/năm và đảm bảo lãi suất tối thiểu 6,5%/năm). Ngoài ra, phí hạn mức tín dụng dự phòng của khoản vay là 2% tổng dư nợ gốc.	(i) 42 triệu cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam ("MSB") phát hành thuộc sở hữu hợp pháp của Bên thứ ba là các đối tác doanh nghiệp. (ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt nam	80.000.000.000	Thời hạn cho vay 36 tháng, với khoản trả nợ cuối cùng vào ngày 3 tháng 10 năm 2028. Gốc vay và lãi vay được trả định kỳ hàng quý.	Lãi suất 9%/năm trong 12 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở (được xác định bằng trung bình lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau của 4 ngân hàng Quốc doanh cộng biên độ cho vay 3,5%/năm).	(i) 12 triệu cổ phiếu MSB của Công ty TNPM. (ii) Số lượng cổ phiếu phát sinh (nếu có) từ việc MSB chi trả cổ tức bằng cổ phiếu hoặc chia/tách cổ phiếu trên số lượng cổ phiếu thể chấp.
TỔNG CỘNG	263.000.000.000			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	58.000.000.000			
- Vay dài hạn	205.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
	(VND)			
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	200.000.000.000	Kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 27 tháng 12 năm 2027. Lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng năm.	9,8%	(i) 46.800.000 cổ phiếu MSB của Công ty. (ii) Các tài sản hoặc quyền, lợi ích có liên quan từ các cổ phiếu MSB nêu trên.
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.059.333.332)			
TỔNG CỘNG	198.940.666.668			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	496.659.500.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	139.957.963.603	35.336.292.092	920.533.994.628
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.892.977.913	1.116.818.453	52.009.796.366
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	49.663.980.000	-	-	-	(49.663.980.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(24.832.975.002)	(299.030.625)	(25.132.005.627)
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(31.040.625.793)	(31.040.625.793)
Số cuối năm	<u>546.323.480.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>13.860.000.000</u>	<u>9.152.135.524</u>	<u>116.353.986.514</u>	<u>5.113.454.127</u>	<u>916.371.159.574</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	546.323.480.000	225.568.103.409	13.860.000.000	9.152.135.524	116.353.986.514	5.113.454.127	916.371.159.574
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	266.914.386.785	465.590.935	267.379.977.720
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	54.631.320.000	-	-	-	(54.631.320.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(27.284.304.869)	(357.259.748)	(27.641.564.617)
- Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	347.353.135	(276.143.610)	71.209.525
Số cuối năm	<u>600.954.800.000</u>	<u>225.568.103.409</u>	<u>13.860.000.000</u>	<u>9.152.135.524</u>	<u>301.700.101.565</u>	<u>4.945.641.704</u>	<u>1.156.180.782.202</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty TNHH MTV						
Đầu tư Sao Hóm	38.568.302	38.568.302	-	35.062.093	35.062.093	-
Các cổ đông khác	21.527.178	21.527.178	-	19.570.255	19.570.255	-
TỔNG CỘNG	60.095.480	60.095.480	-	54.632.348	54.632.348	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	546.323.480.000	496.659.500.000
Tăng vốn trong năm	54.631.320.000	49.663.980.000
Số cuối năm	600.954.800.000	546.323.480.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố	81.948.522.000	74.496.955.000
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023:		
10%/ cổ phiếu	-	49.663.980.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023:		
5%/ cổ phiếu	-	24.832.975.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2024:		
5%/ cổ phiếu	27.316.174.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024:		
10%/ cổ phiếu	54.632.348.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	81.859.444.500	74.416.194.850
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2023	-	49.663.980.000
Cổ tức bằng tiền cho năm 2023	-	24.752.214.850
Cổ tức bằng tiền cho năm 2024	27.228.124.500	-
Cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024	54.631.320.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.032.225.152.947	965.470.121.681
Trong đó:		
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	485.900.717.236	390.107.857.239
Dịch vụ tư vấn quản lý, nhân sự	134.135.859.493	193.779.006.936
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	94.484.984.825	166.866.379.897
Dịch vụ bảo vệ	88.429.171.346	82.768.915.810
Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	72.817.503.779	-
Dịch vụ khác	156.456.916.268	131.947.961.799
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.032.225.152.947	965.470.121.681
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	642.563.314.051	777.650.567.689
Doanh thu đối với bên liên quan	389.661.838.896	187.819.553.992

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi do bán các khoản đầu tư	89.098.900.945	11.675.428.619
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.580.075.981	932.840.910
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.006.777.487	223.888.195
TỔNG CỘNG	92.685.754.413	12.832.157.724

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu công nghiệp	333.439.971.379	271.246.064.912
Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	107.150.377.951	155.105.894.749
Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	76.918.225.700	148.714.919.541
Dịch vụ bảo vệ	71.398.633.445	65.570.999.497
Dịch vụ quảng cáo, truyền thông	63.909.331.778	-
Dịch vụ khác	96.035.032.327	83.148.316.131
TỔNG CỘNG	748.851.572.580	723.786.194.830

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, trái phiếu	53.663.972.726	50.439.648.351
Lỗ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý (*)	12.542.163.529	-
Phí vay mượn tài sản đảm bảo	4.554.175.890	-
Chi phí khác	1.043.053.293	672.220.020
TỔNG CỘNG	71.803.365.438	51.111.868.371

(*) Đây là phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu sau khi Công ty đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát tại POPPLIFE (Thuyết minh số 4.1).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.627.666.966	16.122.022.152
Chi phí nhân công	9.114.266.331	115.284.382
TỔNG CỘNG	15.741.933.297	16.237.306.534
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	68.956.172.220	71.178.605.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.026.490.066	25.026.388.507
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ lợi thế thương mại	18.881.305.836	15.955.062.018
Hoàn nhập dự phòng	(12.861.756.483)	(13.651.092.098)
Chi phí khác	14.260.168.104	18.550.568.599
TỔNG CỘNG	127.262.379.743	117.059.532.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 14.1)	89.732.762.080	-
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	909.090.937	-
Tiền phạt thu được	-	914.403.674
Các khoản khác	2.002.125.327	969.613.537
	92.643.978.344	1.884.017.211
Chi phí khác		
Các khoản phạt	567.617.076	36.888.050
Các khoản khác	1.165.481.493	711.103.642
	1.733.098.569	747.991.692
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	90.910.879.775	1.136.025.519

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	414.488.328.848	385.119.330.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	381.791.524.926	274.914.064.801
Chi phí vật tư, thiết bị	71.684.409.649	109.884.273.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	28.587.350.530	20.646.053.918
Hoàn nhập dự phòng	(12.861.756.483)	(13.651.092.098)
Chi phí khác	36.891.859.901	30.844.070.401
TỔNG CỘNG	920.581.717.371	807.756.701.038

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Công ty này được hưởng thuế suất ưu đãi là 10% trong năm 15 năm kể từ khi có doanh thu từ (năm 2012). Ngoài ra, Công ty cũng được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế (năm 2012) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho công ty này trong năm hiện tại là 10% lợi nhuận chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với thu nhập từ hoạt động khác:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty và các công ty con khác của Công ty 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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.555.786.095	19.671.748.709
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong những năm trước	4.095.880.964	(160.425.298)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(43.405.529)	(277.717.538)
TỔNG CỘNG	19.608.261.530	19.233.605.873

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	286.988.239.250	71.243.402.239
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và các công ty con	54.812.870.093	34.554.273.338
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Các chi phí không được khấu trừ khác	589.854.259	256.983.778
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	129.630.414	667.552.400
Ảnh hưởng do hợp nhất báo cáo tài chính	(20.364.439.395)	(17.324.786.412)
Chênh lệch giữa kế toán và thuế từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh	(25.524.173.662)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong năm trước	4.095.880.964	(160.425.298)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế	6.060.590.956	2.444.429.696
Lỗ năm trước chuyển sang	(191.952.099)	(101.621.063)
Ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN	-	(1.102.800.566)
Chi phí thuế TNDN	19.608.261.530	19.233.605.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (i)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2020	2025	6.181.911.272	(60.276.396)	(6.121.634.876)	-
2022	2027	39.179.555.660	-	-	39.179.555.660
2023	2028	27.291.671.529	(899.484.100)	(12.450.370)	26.379.737.059
2024	2029	24.589.048.830	-	-	24.589.048.830
2025	2030	30.302.954.780	-	-	30.302.954.780
TỔNG CỘNG		127.545.142.071	(959.760.496)	(6.134.085.246)	120.451.296.329

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sao Hôm	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty có cùng Công ty mẹ
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 hết ngày 15 tháng 8 năm 2025)
Công ty Tài chính TNHH Một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan khác từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 16 tháng 5 năm 2025)
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Signature	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần ROX Capital	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư ROX Energy	Công ty trong cùng Tập đoàn và là công ty liên kết được đầu tư gián tiếp (từ ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Công ty TNHH Điện mặt trời Thuận Nam 19	Công ty liên kết được đầu tư gián tiếp (từ ngày 15 tháng 3 năm 2025)

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	222.497.972.238	163.816.297.553
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Chi phí thuê mặt bằng	-	6.914.756.250
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	6.862.936.958
Công ty TNHH Một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan khác từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 16 tháng 5 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.963.990.383	7.672.532.465
Công ty 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 hết ngày 15 tháng 8 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.496.872.934	4.225.944.976
		Mua tài sản và dịch vụ	8.128.855.469	-
Công ty Cổ Phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Doanh thu quản lý tòa nhà	16.523.131.987	1.714.380.983
		Mua tài sản	2.734.382.699	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.015.398.806	-
		Trích trước chi phí mượn tài sản đảm bảo	649.605.479	-
		Mua tài sản	574.360.113	-
Công ty Cổ phần ROX Signature	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.710.313.510	-
Công ty Cổ phần ROX Asset	Công ty có cùng công ty mẹ	Lãi bán các khoản đầu tư	724.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	-	14.424.500.963
Công ty Cổ phần Tập đoàn ROX	Công ty mẹ cấp cao nhất	Cung cấp dịch vụ	9.373.398.020	-
Công ty Cổ phần ROX Signature	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	8.337.149.993	-
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	6.691.440.517	-
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	26.626.737.197	1.028.396.588
TỔNG CỘNG			51.028.725.727	15.452.897.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	-	464.681.464
TỔNG CỘNG			-	464.681.464
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn TNH	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Mua dịch vụ	5.544.300.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại Trung Phong	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Mua dịch vụ	3.300.000.000	-
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Mua dịch vụ	5.986.341.721	1.350.000.000
TỔNG CỘNG			14.830.641.721	1.350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 17.2)				
Công ty Cổ phần VID Hưng Yên	Công ty trong cùng Tập đoàn (từ ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	294.918.370	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Bên liên quan khác (đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2025)	Cung cấp dịch vụ	-	834.915.163
Các công ty khác	Bên liên quan khác	Cung cấp dịch vụ	47.057.500	-
TỔNG CỘNG			341.975.870	834.915.163
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty TNHH Một thành viên TNEX	Cùng thành viên HĐQT (bên liên quan khác từ ngày 26 tháng 12 năm 2023 đến hết ngày 16 tháng 5 năm 2025)	Mua dịch vụ	-	20.000.000
TỔNG CỘNG			-	20.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần ROX Living	Bên liên quan khác (cùng thành viên HĐQT từ ngày 18 tháng 4 năm 2025)	Phí vay mượn tài sản đảm bảo	649.605.479	-
TỔNG CỘNG			649.605.479	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	266.914.386.785	50.892.977.913
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	266.914.386.785	50.892.977.913
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	60.095.480	60.095.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	60.095.480	60.095.480
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	4.442	847
Lãi suy giảm	4.442	847

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 23.

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

33. 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày							
31 tháng 12 năm 2025							
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	485.900.717.236	94.484.984.825	134.135.859.493	88.429.171.346	229.274.420.047	-	1.032.225.152.947
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	2.613.400.412	36.355.471.572	11.558.080.977	60.883.051.275	72.485.333.418	(183.895.337.654)	-
Tổng doanh thu	488.514.117.648	130.840.456.397	145.693.940.470	149.312.222.621	301.759.753.465	(183.895.337.654)	1.032.225.152.947
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)	152.460.745.856	17.566.759.125	26.985.481.542	17.030.537.901	69.330.055.943	-	283.373.580.367
Lợi nhuận thuần trước thuế							3.614.658.883
Chi phí thuế TNDN							286.988.239.250
Lợi nhuận thuần sau thuế							(19.608.261.530)
							267.379.977.720
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	351.130.000	19.437.456.811	-	-	619.553.158	-	20.408.139.969
Tài sản cố định vô hình	5.994.689.816	7.358.088.107	131.605.000	482.935.800	26.696.889.827	-	40.664.208.550
Khấu hao	2.714.133.864	4.075.211.191	-	-	389.332.683	-	7.178.677.538
Hao mòn	4.973.311.901	2.896.151.127	603.932.208	182.077.594	16.960.875.750	-	25.616.348.580
Các chi phí lớn không bằng tiền khác	357.824.223	30.086.000	-	1.741.432.771	100.452.045	(227.669.712)	2.002.125.327
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	75.743.270.299	167.551.783.437	54.353.847.194	16.705.630.053	287.240.563.118	-	601.595.094.101
Tài sản không phân bổ (ii)							1.226.063.700.714
Tổng tài sản							1.827.658.794.815
Công nợ bộ phận	44.038.277.090	29.425.501.075	25.748.573.763	11.750.540.462	46.551.130.167	-	157.514.022.557
Công nợ không phân bổ (iii)							513.963.990.056
Tổng công nợ							671.478.012.613

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Dịch vụ quản lý tòa nhà và khu công nghiệp	Dịch vụ tư vấn Công nghệ thông tin	Dịch vụ tư vấn quản lý nhân sự	Dịch vụ bảo vệ	Dịch vụ khác	Loại trừ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Doanh thu							
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	390.107.857.239	166.866.379.897	193.779.006.936	82.768.915.810	131.947.961.799	-	965.470.121.681
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	646.975.219	20.943.255.824	2.492.929.198	59.216.980.914	60.147.347.313	(143.447.488.468)	-
Tổng doanh thu	390.754.832.458	187.809.635.721	196.271.936.134	141.985.896.724	192.095.309.112	(143.447.488.468)	965.470.121.681
Kết quả							
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	118.861.792.327	18.151.460.356	38.673.112.187	17.197.916.313	48.799.645.668	-	241.683.926.851
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)							(170.440.524.612)
Lợi nhuận thuần trước thuế							71.243.402.239
Chi phí thuế TNDN							(19.233.605.873)
Lợi nhuận thuần sau thuế							52.009.796.366
Các thông tin bộ phận khác							
Chi phí hình thành tài sản cố định							
Tài sản cố định hữu hình	3.103.818.779	-	-	-	-	-	3.103.818.779
Tài sản cố định vô hình	5.642.355.566	-	-	305.817.000	-	-	5.948.172.566
Khấu hao	-	-	-	-	-	-	991.852.543
Hao mòn	-	-	-	-	-	-	6.920.715.004
Các chi phí lớn không bằng tiền khác	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024							
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	75.937.289.963	164.286.751.050	19.422.213.977	30.392.338.349	212.690.014.226	-	502.728.607.565
Tài sản không phân bổ (ii)							1.638.507.259.578
Tổng tài sản							2.141.235.867.143
Công nợ bộ phận	62.180.742.142	11.734.651.800	7.098.661.544	7.273.745.901	50.469.809.738	-	138.757.611.125
Công nợ không phân bổ (iii)							1.086.107.096.444
Tổng công nợ							1.224.864.707.569

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	779.710.488	779.710.488
Từ 1 đến 5 năm	1.169.565.732	1.949.276.220
TỔNG CỘNG	1.949.276.220	2.728.986.708

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	53.445.498.636	46.828.252.024
Từ 1 đến 5 năm	254.609.745.908	215.473.812.935
Trên 5 năm	709.651.000.000	754.693.000.000
TỔNG CỘNG	1.017.706.244.544	1.016.995.064.959

35. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	1.495,35	136.139,65
- Bảng Anh (GBP)	102.942,31	251.532,42

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

T. T. H. H.

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

ey.com/en_vn